

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

Borrador 5 - V 5.0_02/07/2025

La presente memoria se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 43.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme a la redacción dada en el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, que establece que «3. El procedimiento de elaboración de los proyectos de ley se iniciará en la Consejería competente mediante la elaboración del correspondiente anteproyecto de ley que irá acompañado por la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (en adelante MAIN), donde se recoja y unifique toda la información sobre su justificación, oportunidad y necesidad, y se realice una estimación de los impactos que en diferentes ámbitos de la realidad tendrá su aprobación. Dicha memoria se elaborará conforme a lo establecido en la normativa vigente en materia de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Administración de la Junta de Andalucía.»

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 1/106	



ÍNDICE

1	<u>Resumen ejecutivo</u>	Pág. 3
2	<u>Oportunidad de la propuesta de norma</u>	Pág. 13
3	<u>Contenido y análisis jurídico de la propuesta normativa</u>	Pág. 22
	3.1 Contenido	
	3.2 Análisis de los procedimientos administrativos regulados o modificados	
	3.3 Silencio desestimatorio – análisis	
	3.4 Limitación de acceso al ejercicio de una actividad económica. Creación de nuevos órganos.	
	3.5 Análisis jurídico	
4	<u>Impacto económico, económico-financiero y presupuestario</u>	Pág. 32
	4.1 Impacto económico	
	4.2 Impacto económico-financiero y presupuestario	
5	<u>Evaluación de las cargas administrativas</u>	Pág. 47
6	<u>Impacto de género, en la infancia y adolescencia y en la familia</u>	Pág. 63
	6.1 Impacto de género	
	6.2 Impacto sobre la infancia y la adolescencia	
	6.3 Impacto sobre la familia	
7	<u>Medios electrónicos</u>	Pág. 67
8	<u>Impacto en la protección de datos personales</u>	Pág. 71
9	<u>Análisis de otros impactos</u>	Pág. 77
10	<u>Resumen de las principales aportaciones recibidas en el trámite de consulta pública previa</u>	Pág. 78
11	<u>Descripción de la tramitación, motivación sobre el alcance del trámite de audiencia y petición de informes y dictámenes</u>	Pág. 90
12	<u>Evaluación ex post de la norma</u>	Pág. 106

Anexos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 2/106	



1. Resumen ejecutivo

DATOS GENERALES			
Órgano proponente	Secretaría General de Vivienda	Fecha	02/07/2025
Tipo de disposición	Proyecto de Ley. ☒		
	Decreto Legislativo. ☐		
	Decreto. ☐		
	Orden. ☐		
Título de la disposición	Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía		
Tipo de Memoria	Normal ☒ Abreviada ☐		
1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	Con el presente Anteproyecto de Ley se pretende realizar una revisión, actualización y unificación del marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, actualmente disperso, complejo y obsoleto, para dar solución y respuesta a los problemas de acceso a la vivienda.		
Objetivos que se persiguen	– Impulso del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía, especialmente de los jóvenes. – Actualización de la regulación de la vivienda protegida en Andalucía. – Establecimiento de los requisitos de habitabilidad y calidad de las viviendas, con el objetivo de impulsar el consumo casi nulo de energía, y la utilización de las energías renovables en el sector residencial en Andalucía.		



	– Protección a los propietarios frente a las ocupaciones ilegales de viviendas. – Facilitar el derecho de los propietarios privados a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler. – Promoción de viviendas para la constitución del Parque Público de viviendas de Andalucía, incluyendo las viviendas de titularidad de las distintas administraciones públicas, así como de privados que actúen en el marco de los programas del plan de vivienda. – Impulso para la aprobación de los Planes Municipales de Vivienda. – Activación de la regeneración de zonas de infravivienda y chabolismo y de barriadas. – Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda. – Impulso de la colaboración público-privada, para garantizar una oferta de vivienda adecuada.
Principales alternativas consideradas	1ª Mantener la regulación vigente.
	2ª Realización de un texto refundido y aprobar modificaciones de la normativa existente.
	3ª Redactar un nuevo texto legal que dé cumplimiento a los objetivos planteados para resolver la problemática existente.
2. CONTENIDO	
Estructura de la propuesta	El anteproyecto de ley se estructura en un Título Preliminar y ocho Títulos. Contiene 117 artículos, seis Disposiciones Adicionales, tres Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y ocho Disposiciones Finales.
3. ANÁLISIS JURÍDICO	
Normas afectadas	1. Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
	2. Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 4/106	



	3. Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
	4. Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo
	5. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
	6. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
	7. Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo
	8. Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
	9. Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.
	10. Acuerdo de 3 de junio de 2014, del Consejo de Gobierno, por el que se atribuye el ejercicio de las funciones relativas a las competencias en materia de fianzas de arrendamientos y suministros a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en lo relativo al depósito de fianzas de arrendamientos.
4. TRAMITACIÓN	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 5/106	



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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 6/106	



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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 7/106	



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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 8/106	



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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 9/106	



	- Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda - Instituto Andaluz de la Mujer - Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía - Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía - Consejo Andaluz de Gobiernos Locales - Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo - Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía - Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud (Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad) - Dirección General de Presupuestos (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos) - Secretaría General para la Administración Pública (Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública) Posteriormente se ha solicitado informe a los siguientes organismos y entidades: - Agencia Digital de Andalucía, con fecha 31 de octubre de 2024. - Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con fecha 29 de noviembre de 2024. Como consecuencia de las consideraciones expuestas en los informes preceptivos, se han solicitado los siguientes informes facultativos: Con motivo de las consideraciones expuestas por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, se ha solicitado informe al: - 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: - Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, con fecha 21 de abril de 2025.
	Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, con fecha 04/04/2025.
	Informe de valoración de la MAIN, con fecha 04/04/2025.
	Informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, con fecha 15/04/2025.
	Dictamen del Consejo Económico y Social, con fecha 09/06/2025.
	Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía
Resultado y valoración	Se realiza informe de valoración de las alegaciones, sugerencias y consideraciones, indicando las que son atendidas y las que no, tras el trámite de audiencia y exposición pública y recepción de informes preceptivos, dando lugar al Borrador 2 (V-2.8.4_28 03 25_DEFINITIVO) del anteproyecto de ley. Se realiza informe de valoración de las consideraciones realizadas en el informe de SGT, dando lugar al Borrador 3 (V-3.0_11 04 25) del anteproyecto de ley. Posteriormente se modifica el artículo 78 como consecuencia de las consideraciones realizadas en el informe del Consejo General del Poder Judicial (V-3.1_28 04 25). Se realiza informe de valoración de las consideraciones realizadas en el informe del Gabinete Jurídico, dando lugar al Borrador 4 (V-4.2_06 06 25), en el que se han incluido las modificaciones como consecuencia de las consideraciones realizadas en los informes facultativos solicitados.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 10/106	



Se realiza informe de valoración de las consideraciones realizadas en el dictamen del Consejo Económico y Social, dando lugar al Borrador 5 (V-5.0_02 07 25), en el que se han incluido modificaciones como consecuencia de las mismas.		
5. ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Impacto económico¹	Impacto económico directo	SÍ ☒ NO ☐
	Impacto económico indirecto	SÍ ☒ NO ☐
Impacto económico-financiero y presupuestario	Afecta solo al órgano directivo proponente	SÍ ☐ NO ☒
	Afecta a otros órganos directivos u organismos	SÍ ☒ NO ☐
	Capítulos y fuentes financieras afectados, distinguiéndose a su vez entre gastos e ingresos	GASTOS: Cap. 4 y 7 F.F. 01 y 18 INGRESOS Recursos propios CCAA Plan Estatal Fondos Europeos y MRR
	Cuantificación del incremento o decremento de los gastos, por un lado, y de los ingresos, por otro	Dependerá del marco 2026-2030 del Plan VIVE en Andalucía y del próximo Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2026-2029, así como de la envolvente presupuestaria anual que se apruebe en el programa 43A
Cargas administrativas	Supone una reducción de cargas administrativas	SÍ ☒ NO ☐
	Incorpora nuevas cargas administrativas	SÍ ☒ NO ☐
	Supone una simplificación de procedimientos	SÍ ☒ NO ☐
	Afecta a cargas administrativa	SÍ ☒ NO ☐
Impacto de género	La norma posee pertinencia a género	NO ☐ SI ☒ POSITIVO
Impacto sobre la infancia y la adolescencia	La norma posee relevancia sobre la infancia y la adolescencia.	NO ☐ SI ☒ POSITIVO
Impacto sobre la familia	La norma posee relevancia sobre la familia.	NO ☐ SI ☒ POSITIVO

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



Medios electrónicos	La norma requiere de tecnologías de la información y la comunicación.	NO ☐ SI ☒ En caso afirmativo, este desarrollo corresponde a la Agencia Digital de Andalucía: NO ☐ SI ☒
Impacto en la protección de datos personales	La norma tiene impacto en la protección de datos personales	NO ☐ SI ☒
Otros impactos²	Impacto Social	
	Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida.	
	Impacto Medioambiental	
	Impacto por razón de Cambio Climático	
6. EVALUACIÓN EX POST		
Evaluación normativa	SÍ ☒ NO ☐	
Plazo para la evaluación de la norma	Plazo total: no se establece (va relacionado con la vigencia de la norma). Evaluaciones periódicas: SÍ ☒ NO ☐ cada dos años a partir de la entrada en vigor de la Ley.	
Órgano propuesto para la evaluación	Secretaría General de Vivienda	
Identificación de objetivos a evaluar	Los mismos que se establecen en esta Memoria de Análisis de Análisis de Impacto Normativo.	
Identificación de impactos a evaluar	Los mismos que se establecen en esta Memoria de Análisis de Impacto Normativo.	
Herramientas de evaluación para cada objetivo³	Los mismos que se establecen en esta Memoria de Análisis de Impacto Normativo.	
Herramientas de evaluación para cada impacto⁴	Se utiliza una metodología comparativa.	

² Sociales, medioambientales, etc.

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

⁴ Se debe indicar el método de evaluación elegido.



2. Oportunidad de la propuesta de norma

Causas, fines y objetivos perseguidos

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

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 13/106	



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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 14/106	



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

Así mismo dicha legislación se muestra obsoleta para dar respuesta a los retos actuales, entre los que se cuentan la necesidad de aplicar los principios de sostenibilidad a la política de vivienda, social, económica y medioambiental, materias en las que la legislación comunitaria, estatal y autonómica ha avanzado, incorporando los objetivos de la lucha contra el cambio climático y de una sociedad más cohesionada, inclusiva y acorde al uso de las nuevas tecnologías, por lo que se considera oportuna una nueva ley, a partir de la revisión, actualización y unificación de los textos legales en materia de vivienda que aborde los asuntos y directrices establecidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2022, concretándose como objetivos los siguientes:

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 15/106	



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

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

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

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

Con el presente Anteproyecto de Ley se pretende realizar una revisión, actualización y unificación del marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, actualmente disperso, complejo y obsoleto, para dar solución y respuesta a los problemas de acceso a la vivienda, siendo su ámbito de aplicación toda la vivienda en Andalucía, libre, protegida, nueva o usada.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 16/106	



Alternativas de regulación existentes para afrontar la situación que se plantea

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

1ª Mantener la regulación vigente.

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

2ª Realización de un texto refundido y aprobar modificaciones de la normativa existente.

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

3ª Redactar un nuevo texto legal que dé cumplimiento a los objetivos planteados para resolver la problemática existente.

Esta es la alternativa adoptada por considerarse la más idónea y ajustada a los fines y objetivos planteados y contribuir a resolver la problemática actual. Es conveniente contar con una nueva Ley de Vivienda de Andalucía, ya que se hace complejo y poco eficaz alcanzar los objetivos mediante otras normas de rango inferior. A todo esto, se suma la dispersión y la obsolescencia normativa en materia de vivienda existente en nuestra Comunidad Autónoma, por lo que se considera oportuna una nueva ley, a partir de la revisión, actualización y unificación de los textos legales en materia de vivienda que aborde los asuntos y directrices establecidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2022.

Por otra parte, atendiendo a diversas alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia y exposición pública, que planteaban el excesivo contenido reglamentario de algunos preceptos del anteproyecto de ley, concretamente del título relativo a la vivienda protegida, sin los cuales la regulación no quedaría completa y sería imposible su aplicación, se ha optado por incluir en una Disposición Adicional Primera la modificación parcial del Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con la finalidad de garantizar la efectividad inmediata de las actuaciones y procedimientos contemplados en el nuevo texto legal desde su entrada en vigor. En este contexto, la modificación parcial del Reglamento de Viviendas Protegidas no responde a una actuación aislada, sino que se enmarca en la necesidad de coherencia y armonización del ordenamiento jurídico en materia de vivienda, permitiendo la adecuación del desarrollo reglamentario vigente a las nuevas directrices, principios y objetivos establecidos por la nueva ley.

Se han valorado distintas alternativas, entre ellas:

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 17/106	



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

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

Por tanto, la inclusión de la modificación reglamentaria en el propio texto legal, a través de la disposición adicional primera, se realiza con el alcance estrictamente necesario para garantizar su correcta aplicación, y por ello se considera adecuada, proporcionada y necesaria para alcanzar los fines perseguidos, respondiendo a criterios de eficiencia, claridad y coherencia normativa.

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 18/106	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 19/106	



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

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

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

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 20/106	



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

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 21/106	



3. Contenido y análisis jurídico de la propuesta normativa

3.1. Contenido

La presente ley se estructura en un Título Preliminar y ocho Títulos. Contiene 117 artículos, seis Disposiciones Adicionales, tres Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y ocho Disposiciones Finales.

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 22/106	



- **Incremento de la oferta de vivienda:**

- En la línea de lo que venimos haciendo, incrementar el Parque Público de vivienda en alquiler asequible mediante la construcción de nuevas viviendas.
- Se crean las Áreas prioritarias de Vivienda, en las que existen mayores dificultades para el acceso a la vivienda, y en las que se concentran todos los recursos de la administración en forma de ayudas al alquiler, ayudas a la compra o incentivos a la construcción de nueva vivienda o a la rehabilitación, así como la declaración de urgencia en el planeamiento necesario.
- En estas Áreas se prevén incrementos de densidad y de edificabilidad en la parcela sin necesidad de tramitar instrumentos de desarrollo de planeamiento siempre que se destinen a Viviendas Protegidas, en consonancia con Áreas de Gestión Integradas aprobadas en la LISTA.
- Se potencia la colaboración público-privada para la construcción de vivienda protegida y asequible mediante derechos de superficie en suelos.
- Se simplifica la construcción de vivienda protegida así como la gestión de los demandantes de vivienda y la selección de los mismos, respetando los principios de publicidad transparencia y pública concurrencia.
- Se impulsa las viviendas en los suelos dotacionales de los municipios, destinados con carácter permanente a incrementar la oferta de vivienda en alquiler generando así un equipamiento residencial comunitario.
- Se crea el Sistema de Información de la Vivienda Protegida en Andalucía, para que todos los andaluces puedan identificar las promociones de vivienda a precio asequible, ya sean de promotores públicos o de privados, mejorando así la difusión de su comercialización y transparencia de la oferta de vivienda en Andalucía.
- Se redefinen las competencias municipales dotándolas de mayor protagonismo y potenciando la autonomía de los Ayuntamientos en materia de promoción, calificación, selección y adjudicación de viviendas protegidas dotándolos de procedimientos y herramientas que permitan la agilización y simplificación de trámites.

- **Fomento de la Infraestructura Residencial de Gestión Pública y de la mejor gestión de los parques públicos:**

- Se desarrolla la idea de Infraestructura Residencial de Gestión Pública, entendiendo que la realidad vigente de esta infraestructura nos lleva a un concepto más amplio que el de los Parques Públicos y que debe ser tutelada, protegida, fomentada y gestionada por los poderes públicos de una manera más directa o indirecta. Y se aclara y regula el concepto de Parque Público de Viviendas de Andalucía que está integrado por el parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.
- Se clarifica que las viviendas de titularidad pública integrantes del parque público de viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía y de los parques públicos municipales, extenderán el plazo de protección mientras que permanezca su titularidad pública, y en consecuencia estarán sujetas al régimen de protección a cuyo amparo se construyeron y por tanto al ejercicio de facultades administrativas como el desahucio. No obstante lo anterior, en Andalucía no se persigue una protección permanente que conlleve a la inmovilidad y envejecimiento de los parques públicos y a su insostenibilidad económica, por lo que se deja claro que las viviendas de promoción pública en régimen de arrendamiento podrán enajenarse en los términos establecidos en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, o normativa que lo sustituya.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 23/106	



- Así mismo, se pone especial énfasis en el deber de conservación de los usuarios del parque público incluyendo su incumplimiento como causa de desahucio.
 - Ofrece al Sector empresarial o al Tercer sector, la posibilidad de gestionar o infraestructuras residenciales comunitarias en colaboración público-privada cumpliendo los requisitos.
 - Optimizar la gestión del Parque Público de Viviendas de Alquiler en Andalucía, mediante el Inventario único de viviendas públicas ya sean de la Junta de Andalucía, de los ayuntamientos, o de los promotores privados.
- **Equilibrio en los usos y gestión de la vivienda:**
 - La ley persigue el equilibrio de la oferta de vivienda en venta y alquiler y de los distintos usos de la vivienda, defendiendo el uso residencial habitual y permanente, contemplando nuevas formas de residencia como son los alojamientos temporales, para personas que por motivos laborales u otros se desplazan. No es el objeto de la Ley de Vivienda regular las viviendas de uso turístico, que obedecen a una actividad económica y que deben ser objeto de regulación por los Ayuntamientos, garantizando una oferta suficiente de uso residencial.
 - Fomenta la gestión profesionalizada y permanente de las viviendas de alquiler asequible, superando la atomización de la oferta de vivienda privada en alquiler.
 - Promueve los nuevos usos de las viviendas, mediante el residencial comunitario, o cohousing, con unidades de viviendas en alquiler que reciben la prestación de servicios adecuado a los usuarios, tales como talleres de coworking, espacios para catering comunitario, piscina o gimnasio. Para ello los edificios de viviendas protegidas, podrán no computar edificabilidad de zonas comunes y de espacios para los usos socio-comunitarios.
- **Régimen de la Vivienda Protegida.**
 - Se han simplificado procedimientos de acuerdo con lo establecido en la normativa europea y estatal en materia de simplificación administrativa, introduciendo como regla general la declaración responsable en el 80% de los tramites a realizar.
 - Se actualiza el concepto de vivienda protegida, se le da mayor flexibilidad, se liberalizan los plazos de calificación a lo que determine el Plan Andaluz de Vivienda adaptándose en cada momento temporal a las necesidades reales, lo que ha sido ratificado por el Tribunal Constitucional. Otra novedad es que se aclara que este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos construidos en suelos dotacionales, donde la calificación es permanente.
 - Se mantiene el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida como instrumento básico para la inscripción de las personas solicitantes de viviendas, si bien se mejora su regulación, y se apuesta por la gestión municipal de esta competencia respetando la autonomía de los Ayuntamientos ya prevista en la LAULA.
 - En el procedimiento de selección de adjudicatarios se introduce como novedad la posibilidad que las personas promotoras puedan solicitar del Ayuntamiento la realización de una convocatoria específica.
 - Se simplifica el procedimiento para la calificación de vivienda protegida, dotándolo de mayor eficacia y agilidad, incluyendo la calificación provisional en el procedimiento de concesión de licencia municipal de obras, y la calificación definitiva en la declaración responsable de ocupación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 24/106	



- Se regula y se distinguen las distintas situaciones jurídicas que pueden acaecer durante el periodo de protección de una vivienda protegida una vez adjudicada la misma en propiedad, dotando de mayor claridad, coherencia y eficacia a cada uno de los procedimientos.
 - Se refuerzan las obligaciones de publicidad tanto del promotor de vivienda protegida como de los titulares individuales, dando mayor seguridad y transparencia al tráfico jurídico. Todo ello con la finalidad de atajar desde el inicio muchísimas operaciones con sobreprecio que se detectan actualmente en portales webs.
 - Igualmente, se refuerza la colaboración de las Notarías y Registros con la administración y se facilita su labor, aclarándose de forma precisa las advertencias que han de constar en las escrituras respecto de las obligaciones de los titulares de vivienda protegida.
- **Calidad de la Vivienda y rehabilitación:**
 - La vivienda actual que se construya en Andalucía deberá ser de calidad bajo la óptica de la sostenibilidad en todo el proceso de construcción y vida de los edificios. Se crea la Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía incentivando la industrialización de la construcción de vivienda.
 - Mejora de la eficiencia energética e hídrica, circularidad en la construcción, menor huella de carbono, pudiendo establecer mecanismos de compensación medioambiental, así como mejor conectividad digital.
 - Se potencia el uso de las terrazas y los espacios libres para espacios más saludables.
 - Se promueve el acceso a las personas con capacidades diferentes, físicas, intelectuales o sensoriales.
 - Se establecen medidas para mejorar la habitabilidad de las viviendas existentes, para evitar la infravivienda, o la sobreocupación.
 - Se impulsan las Áreas de Gestión Integrada para la regeneración urbana mediante los Planes directores de Regeneración Urbana y Planes Especiales de Regeneración Urbana Integral para la erradicación de la infravivienda y los barrios obsoletos.
- **Refuerzo de las facultades de control e inspección.**
 - En materia sancionadora se ha de tener en cuenta que cobra especial relevancia en el Anteproyecto la actividad de comprobación y la actividad sancionadora, al haberse simplificado numerosos trámites mediante el instrumento de la declaración responsable, lo cual exige reforzar este ámbito. Destacable es la novedad que se incorpora al dotar de competencias sancionadoras en materia de vivienda a los Ayuntamientos.

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

3.2. Análisis de los procedimientos administrativos regulados o modificados

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 25/106	



El Anteproyecto mejora los procedimientos administrativos de la normativa vigente:

- En la selección de adjudicatarios de Vivienda Protegida aparte del sistema de listado de RMDVP, se introduce la posibilidad de convocatoria (Artículo 60 y DF tercera). Así mismo, cuando la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se realice por convocatoria específica municipal, las personas que pretendan presentarse lo harán mediante presentación de declaración responsable.
- En cuanto al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (artículo 61), la solicitud de inscripción se realiza mediante una declaración responsable.
- En el procedimiento de para la calificación de viviendas protegidas (Artículo 65), se introduce la novedad de que una vez emitida la calificación provisional, la misma se deberá remitir por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes acompañada de la licencia de obras o la declaración responsable y que una vez concluidas las obras, el promotor de la actuación presentará al Ayuntamiento, la declaración responsable de ocupación, que incluirá anexo en el que declare bajo su responsabilidad la adecuación de la promoción a las determinaciones contenidas en la calificación provisional y el cumplimiento de los requisitos para la obtención de calificación definitiva.
- Se sustituye el procedimiento de autorización para excepcionar a la obligación de residencia de las viviendas protegidas (Artículo 54) por una declaración responsable.
- Se mantiene el procedimiento de visado de los contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso (Artículo 68).
- Se mejora el procedimiento de autorización para la transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta (Artículo 74), eliminando terminología confusa.
- Se sustituye la autorización requerida para el alquiler o cesión de uso viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores por una declaración responsable (Artículo 76).
- Se mejora la regulación del procedimiento a seguir en las segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda (Artículo 79 y 80), dotándolo de mayor coherencia en cuanto a los momentos procesales y procedimentales en el que deben hacerse las distintas comunicaciones previstas en el mismo.
- Se mantiene el procedimiento de descalificación (Artículo 84) dotándolo igualmente de mayor coherencia con la introducción de una resolución provisional en la que se comunicará a la persona interesada el importe global de las cantidades a reintegrar por la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y otras. En el caso de que la persona interesada no aporte la documentación justificativa en plazo, se entenderá desistida su solicitud.

Se regulan ex novo los siguientes procedimientos de comunicación:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 26/106	



- Obligación de comunicación en el caso de que se produzca la transmisión de la propiedad de una promoción de viviendas protegidas en ejecución (artículo 66).
- Obligación de que el titular de los suelos destinados a reserva de vivienda o alojamiento protegido comunique a la Consejería competente en materia de vivienda las transmisiones de los mismos (artículo 64).
- Obligación de comunicación de las operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital (artículo 79).

3.3. Silencio desestimatorio - análisis

La ley sólo implementa silencio administrativo desestimatorio en el procedimiento de Descalificación de vivienda protegida, al entender que concurren razones imperiosas de interés general dada la situación de escasez de vivienda, la alta demanda de viviendas asequibles existente y la urgente necesidad de protección de las personas vulnerables con necesidad de vivienda.

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

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

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

Resulta de especial importancia dotar de transparencia y sello de garantía al sector inmobiliario residencial otorgando seguridad a las personas que vayan a acceder al mercado inmobiliario. Con tal finalidad, la Ley contempla medidas tales como el establecimiento de un Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía, de carácter voluntario, al igual que en otras comunidades autónomas, que permitirá la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles de uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos. El sello de calidad otorgado a los Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía será garantía de seguridad, profesionalidad y buen desempeño. Con ello se persigue dotar de seguridad jurídica a los compradores o posibles arrendatarios de vivienda, junto al resto de medidas propuestas en la ley, la reactivación del mercado inmobiliario. (Título IV. Capítulo III. Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial - art. 47 a 52)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 27/106	



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

Creación de nuevos órganos

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

- En el Capítulo I del Título I, dedicado a las competencias y planificación se crea, en el artículo 9, el Consejo Andalúz de la Vivienda órgano colegiado de carácter técnico que estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.
- En el Capítulo II del Título I, dedicado a la colaboración público-privada, en el artículo 14, se recoge la Creación de la Comisión Andaluza de colaboración público-privada en materia de vivienda.
- En el artículo 16.1.i) se recoge la creación de la Comisión de Seguimiento del Plan Andalúz de Vivienda y Suelo, encargado de las medidas para el análisis, seguimiento y aplicación del Plan.
- En el Título II, dedicado a la Calidad de las viviendas, en el Artículo 29, se recoge la Creación de la Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía, en la que participarán las diferentes Administraciones, Universidades, asociaciones sectoriales, organismos y agentes implicados.
- En el Capítulo II del Título IV, dedicado a las Medidas de Fomento en el mercado inmobiliario, se establece un sistema andalúz de coordinación en varios niveles, en el artículo 44 se crea la “Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización”, como órgano interdepartamental integrado por los organismos públicos implicados en las materias de vivienda, asuntos sociales y justicia y política interior
- En el artículo 46 faculta a los Ayuntamientos la puesta en funcionamiento de la “Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización” para proporcionar la información y el asesoramiento a personas afectadas por procedimientos de desahucio por parte del órgano municipal competente en materia de asuntos sociales, así como ofrecerán información y asesoramiento a los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

3.5. Análisis jurídico

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 28/106	



competentes de generar aquellas «condiciones necesarias» que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares.

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

A su vez, el Estatuto de Autonomía para Andalucía en su artículo 56.1 configura la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En ejecución del mandato estatutario, se ha ido conformando a lo largo de los años el actual marco normativo en esta materia comenzando por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que establecía un régimen jurídico completo a la vivienda protegida. Así como su desarrollo a través del Decreto 149/ 2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la ley 13/ 2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

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

Así, se impulsaron por diferentes gobiernos diferentes propuestas legislativas, como la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, cuya disposición adicional primera apostaba por la expropiación del uso de la vivienda a los titulares privados, y la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía.

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

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

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias para la planificación de la política de vivienda en Andalucía, y con el propósito de imprimir un impulso en el acceso a la vivienda, aprobó el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, que se encuentra en pleno desarrollo y ejecución, como respuesta inmediata a la falta de promoción de vivienda protegida, y para hacer frente a los efectos de la crisis generada por la COVID-19.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 29/106	



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

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

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

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

Normas afectadas

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

- a) Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- b) Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- c) Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- d) Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo
- e) Los siguientes apartados de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros:
 - Artículo 79.
 - Apartado 1 del artículo 81.
 - Apartado a) del artículo 82.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 30/106	



- Artículo 83.
 - Apartado 1.b) del artículo 84.
 - Apartado 4.a) del artículo 87.
- f) Acuerdo de 3 de junio de 2014, del Consejo de Gobierno, por el que se atribuye el ejercicio de las funciones relativas a las competencias en materia de fianzas de arrendamientos y suministros a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en lo relativo al depósito de fianzas de arrendamientos.
- g) Los artículos 2, 3, 4, 5, la Disposición adicional segunda y los artículos 15, 30, 31, 32, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 47, 48 y 49 del Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- h) Artículo 3 del Decreto ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

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

- a) El Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- b) La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- c) El Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- d) La Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 31/106	



4. Impacto económico, económico-financiero y presupuestario

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

4.1. Impacto económico

a) Impacto económico general.

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

DATOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024.

PIB ANDALUCÍA (estimado-avance 2022) 180.224.284 millones de euros.

PIB SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN UNIDO AL PIB ACTIVIDADES INMOBILIARIAS 16,8% y **30.000 millones de euros.**

EMPLEO TOTAL Construcción y Sector inmobiliario **248.000 personas**, el 8% del empleo andaluz.

Fuente: INE "Contabilidad regional de España" ([link a la estadística](#)).

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

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

Por otra parte, el número de hogares estimados que se forman anualmente en Andalucía se estima en 20-25.000 hogares. Se observa que en décadas anteriores la media anual era de 100.000 viviendas terminadas, mientras que en la década 2010-2020 la media de viviendas terminadas ha sido de 12.000 viviendas. Se estima, por tanto, un déficit acumulado de viviendas de 90.000 viviendas en Andalucía, en concordancia con lo expuesto por el Banco de España en su informe reciente.

<https://www.bde.es/f/webbe/GAP/Secciones/SalaPrensa/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/economia/Arc/Fic/IIPP-2024-04-23-gavilan2-es-or.pdf>

La situación actual es la siguiente:

([Fuente Estadística Registral Inmobiliaria Registradores Primer Trimestre 2024.](#))

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 32/106	



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

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

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

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

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

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



Así, este proyecto de Ley de Vivienda fomenta la promoción inmobiliaria de viviendas en general y, específicamente, de viviendas a precio asequible y con protección, mediante medidas que ponen a disposición suelo finalista en menor tiempo y con más seguridad, mediante la agilización de los trámites administrativos, y mediante el impulso de la colaboración público-privada para la construcción de nuevas viviendas y la rehabilitación del parque residencial existente. El aumento de la construcción y rehabilitación de viviendas generará la mejora del entorno empresarial asociado al sector, por lo que se prevé afección positiva y mejora de la productividad en toda la industria asociada. Se destaca el impulso de la innovación, la industrialización y el desarrollo tecnológico en el sector de la construcción, el fomento del uso de los

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 33/106	



materiales de construcción autóctonos y el empleo de las energías renovables, para afrontar los grandes retos de sostenibilidad que se plantean a nivel europeo. Todo esto generará una demanda de puestos de trabajo especializados asociados al sector y el incremento de la oferta laboral.

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

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

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

Con el conjunto de disposiciones que se contemplan en el proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se persigue el objetivo de aumentar la oferta de vivienda y mejorar la accesibilidad de las familias, mediante incentivos en forma de subvenciones a fondo perdido a los promotores públicos y privados, mediante la financiación extraordinaria en el marco de los planes que puedan implementarse, como pueden ser los préstamos Next Generation que deberán estar contraídos antes del año 2026 y, en general, mediante las posibilidades que ofrece la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y las modificaciones previstas en este proyecto de Ley.

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

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

Para ello, se ha realizado un análisis de la normativa de aplicación, concluyéndose que no hay obstáculo legal para que en el nuevo borrador de Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se suprima la obligación del depósito de fianzas de arrendamientos en uso de la competencia que le atribuye la disposición adicional

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 34/106	



tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de tal manera que la Administración de la Junta de Andalucía no será depositaria de las cantidades que en concepto de fianza, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se constituyan en los contratos de arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda, derogando de esta forma el marco normativo actualmente contenido en la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

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

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

Se estima, por tanto, que afectará positivamente a la economía de la Comunidad Autónoma y que la reactivación del sector coadyuvará al aumento del PIB de Andalucía, impulsando la competitividad de las empresas, la reducción del paro en el sector y la accesibilidad de los jóvenes a la vivienda; y ayudará a la creación de nuevos hogares.

b) Impacto en la competencia efectiva y la unidad de mercado.

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

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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 35/106	



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

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

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

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

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

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

4.2. Impacto económico-financiero y presupuestario

a) Gastos o ingresos

El proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, si bien establece las líneas de la política de vivienda y suelo de los próximos años en la Comunidad Autónoma, y no contiene disposiciones que de forma directa generen

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 36/106	



gastos o ingresos en el presupuesto autonómico, sí tiene un marco económico-financiero y presupuestario que ampara las iniciativas planteadas.

Gastos

Herramientas informáticas

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

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

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

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

Finalmente, sólo se implantarán la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible y el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía, por lo que dada la eliminación de dos de los registros, se considera que el presupuesto inicialmente consignado por la ADA en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía debe disminuir de manera considerable. Por otra parte, dado que actualmente se mantienen conversaciones con la ADA para concretar el alcance y las necesidades humanas y técnicas del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía, y que es un Sistema que se irá alimentando poco a poco, su gestión, creación e implantación han de quedar sujetas a disponibilidad presupuestaria, y así se ha hecho constar en la Disposición adicional Cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria en el borrador 5 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía. Todo ello se expone en el apartado “7. Medios Electrónicos” de esta MAIN.

Creación de órganos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 37/106	



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

- Consejo Andaluz de la Vivienda (artículo 9).
- Comisión interadministrativa de colaboración público-privada (artículo 14).
- En el artículo 16.1.i) se recoge la creación de la Comisión de Seguimiento del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, encargado de las medidas para el análisis, seguimiento y aplicación del Plan.
- Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía (artículo 29).
- Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización (artículo 44).
- Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización (artículo 46).

Supresión de la obligación del depósito de fianzas de arrendamientos

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

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

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

Ingresos

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 38/106	



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

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

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

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

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

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

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

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

b) Financiación y Horizonte Temporal

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 39/106	



suelo donde se contemplarán las acciones, medidas, ejes de actuación y programas en la materia, con su correspondiente previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.

En la actualidad, el plan andaluz de vivienda y suelo vigente se concreta en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (en adelante Plan Vive en Andalucía 2020-2030), con el despliegue de programas para la promoción de viviendas en alquiler asequible, programas de ayuda al acceso a una vivienda en alquiler y, especialmente, ayudas para las personas vulnerables, víctimas de violencia de género y personas sin hogar, y para la rehabilitación residencial y urbana que mejoran la calidad de vida de los ciudadanos, garantizando las condiciones de habitabilidad de las viviendas, y mejorando la accesibilidad de las mismas, siendo todos estos programas prioridad de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, además de desarrollar en nuestro territorio los programas que prevean los planes estatales de vivienda. De acuerdo con lo anterior, el Plan Vive en Andalucía 2020-2030 recoge que, para garantizar la viabilidad de los programas que regula, promoverá la suscripción de acuerdos con las entidades financieras, a fin de garantizar la financiación a promotores públicos y privados y a los adquirentes de viviendas con protección o a personas que emprendan acciones para la rehabilitación de sus viviendas o edificios. Y recoge también que el Plan Vive 2020-2030 y sus instrumentos de desarrollo, que en el caso de regulación de las ayudas o subvenciones se articularán mediante bases reguladoras, contarán con la financiación mediante consignaciones que, a tal fin, se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Junta de Andalucía. Asimismo, dispone que la concesión de cualquier ayuda pública derivada de las actuaciones contempladas en el Plan Vive 2020-2030 o en sus instrumentos de desarrollo, estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes. El Plan Vive 2020-2030 también regula que las actuaciones previstas en el mismo podrán acogerse, tanto a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea y a las que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre que se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes y programas, como a las medidas de financiación del Plan Vive 2020-2030. Asimismo, dispone que el conjunto de medidas que conforman el Plan Vive 2020-2030 cuenta, para los cinco primeros años de vigencia del mismo (de 2020 a 2024), con la financiación estimada en los Anexos III y IV, que asciende a 692.232.520 euros, con el desglose de las fuentes de financiación previstas de autofinanciada, estatal y europea. En el periodo referido, el marco de fondos europeos FEDER 2021-2027 cabía la posibilidad de aplicar financiación a actuaciones de rehabilitación en barrios vulnerables. Sin embargo, a la fecha actual, aún no se conocen qué otras líneas podrán ser elegibles en el nuevo marco de financiación europeo, ya que la necesidad de una política europea en materia de vivienda ha sido recientemente anunciada como una de las preocupaciones de la Unión Europea. No obstante, desde 2021, se han incorporado a los presupuestos financiación europea extraordinaria correspondiente a los Fondos Europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 40/106	



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

PLANES QUE FINANCIAN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS EN ANDALUCÍA									
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		PLAN ESTATAL 2022 – 2025			NUEVO PLAN ESTATAL 2026-2029				
		PLAN ECOVIVIENDA NEXT GENERATION 2022 – 2026							
					PRÉSTAMOS NEXT GEN				
PLAN VIVE 2020-2030 I PARTE 2020-2024					PLAN VIVE 2020-2030 II PARTE 2025-2029 PLAN DE CHOQUE				

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

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

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

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

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

Año 2022: 17.698.500 euros.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 41/106	



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

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

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

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

El número de ayudas previstas y su coste presupuestario están reflejados, respectivamente, en la Tabla 1: Objetivos periodo 2025-2029 y en la Tabla 2: Necesidades Presupuestarias. Periodo 2025-2029. Asimismo, y el análisis del coste presupuestario de estas ayudas puede consultarse en la Tabla 3: Análisis del coste presupuestario de objetivos. Periodo 2025-2029. Todas las tablas constan en el ANEXO I de la MAIN.

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

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

Por tanto, el marco económico-financiero y presupuestario del Anteproyecto de Ley de Vivienda para el periodo 2025-2029 se sustenta, en parte, según líneas de actuación, en compromisos presupuestarios adquiridos con anterioridad y los que se adquieran en el ejercicio 2025, conforme al Convenio vigente entre

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 42/106	



el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, firmado el 9 de agosto de 2022.

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

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

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

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

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

En el año 2026 habrá de firmarse un nuevo Convenio con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para financiar las políticas de vivienda en Andalucía, en el marco del nuevo Plan Estatal de Vivienda que se apruebe. Considerando que su cuantía será al menos la misma que en los dos planes precedentes, y que se

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 43/106	



dispondrá de financiación adecuada y suficiente para el periodo 2025-2029, podrá disponerse para el periodo 2025-2029, de la financiación suficiente para acometer las actuaciones planteadas.

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

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

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

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

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

- Las Ayudas a personas vulnerables consumen una media de 3.500€
- Las Ayudas del Programa de Fomento de Viviendas en Alquiler consumen una media de 30.000€
- Las Ayudas a la rehabilitación consumen una media de 8.000€

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

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

Ambos objetivos se alinean con la política de vivienda puesta en marcha por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por un lado, la recuperación de la promoción de nueva vivienda en

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 44/106	



alquiler asequible, y por otro, la puesta en marcha por primera vez de áreas de regeneración urbana y residencial de titulares privados que requieren el apoyo de la administración.

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

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

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

Esta hipótesis de financiación futura estatal continuista fue la sostenida para la aprobación del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, que permitió estimar en el anexo de financiación las necesidades de autofinanciada.

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

c) Estructura presupuestaria

El marco presupuestario actual se concreta en presupuesto aprobado para el ejercicio 2025 correspondiente

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 45/106	



al Programa presupuestario 4.3.A, agrupando las aplicaciones presupuestarias que lo componen según las líneas de actuación recogidas en el siguiente cuadro:

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

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

PLAN ESTATAL: Financiación prevista por Convenio 2 de agosto de 2022 hasta 2025. Hipótesis de financiación en base al siguiente Plan Estatal de Vivienda.

PLAN VIVE: Se nutre de la financiación estatal y de fondos autonómicos. Se diseñó su dotación económica para los ejercicios 2020-2024, no obstante, en base al Convenio 2 de agosto, se tiene dotación estatal firme, para el año 2025, y se diseña la proyección presupuestaria en base a la dotación de las anualidades futuras de créditos comprometidos en cada anualidad del Convenio Estatal y de la previsión en los mismos términos de la precedente.

PLAN ECOVIVIENDA: su dotación presupuestaria con fondos MRR, han sido comprometidos en su integridad a la fecha actual, no obstante, su ejecución se diferirá hasta mediados de 2026.

OTROS: no se tiene constancia de nuevos fondos europeos destinados a Vivienda.

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

d) Posibles modificaciones presupuestarias

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 46/106	



5. Evaluación de las cargas administrativas

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

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

En general se simplifican las cargas para las empresas y la ciudadanía por los siguientes motivos:

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

Identificación de las cargas administrativas

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

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

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

No se recogía esta posibilidad en la normativa anterior.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 47/106	



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

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

2. Otras fórmulas de colaboración público-privada (Artículo 13).

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

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

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

3. Libro del Edificio (Artículo 30).

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

En el caso de la realización de actuaciones de rehabilitación integral de edificios de uso vivienda, se deberá redactar un Libro del Edificio existente, en el que se recogerán básicamente los contenidos establecidos en la presente ley y a los efectos de lo establecido en el Anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, estableciendo como objetivo la mejora de la eficiencia energética y proponiendo las alternativas de proyecto y obras para lograr las mejoras propuestas, así como las condiciones de seguridad, salubridad, conservación, habitabilidad, seguridad, contraincendios, etc. El libro del edificio existente se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad.

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 48/106	



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

4. Manual del Usuario de la Vivienda (Artículo 30).

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

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

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

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

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

5. Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía (Artículos 47 a 52).

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

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

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

Pueden solicitar la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía quienes cumplan los requisitos de capacitación o titulación y de especialización en materia de mediación, asesoramiento y gestión en el mercado inmobiliario residencial y en materia de vivienda protegida por parte del titular de la actividad y del 50% de sus empleados por cuenta ajena, a

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 49/106	



través de la acreditación de formación oficial de al menos 100 horas lectivas en estas materias, obtenida como máximo en los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la declaración responsable.

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

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

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

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

6. Excepción a la obligación de residencia de las viviendas protegidas (Artículo 54).

Se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de tres meses consecutivos al año. No obstante, podrá excepcionarse por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente, que deberán ser comunicadas a la Delegación Territorial competente mediante declaración responsable con documentación justificativa, en el plazo de diez días hábiles desde que se produzca la no habitación.

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

7. Selección de adjudicatarios de Vivienda Protegida mediante convocatoria (Artículo 60 y DF tercera).

Cuando la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se realice por convocatoria específica municipal, de conformidad con los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, las personas que pretendan presentarse lo harán mediante presentación de declaración responsable.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 50/106	



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

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

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

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

8. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (artículo 61).

La inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se realizará en base a una declaración responsable.

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

Si existía en la normativa anterior (Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

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

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

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

9. Operaciones de venta de suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida (Artículo 64).

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 51/106	



10. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas (Artículo 65).

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Transmisión de la promoción antes de la formalización de los contratos con los adjudicatarios (Artículo 66).

Se crea *ex novo* la obligación de comunicación en el caso de que se produzca la transmisión de la propiedad de una promoción de viviendas protegidas en ejecución, antes de la formalización de los contratos de venta o alquiler adjudicados, en un plazo de diez días desde la firma del documento en que se formalice, quedando sujeta a los derechos y obligaciones que la anterior propiedad hubiere contraído. Resulta

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 52/106	



necesaria para dotar de seguridad jurídica al procedimiento de calificación ante una subrogación empresarial en la posición del titular de la promoción.

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

12. Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida (Artículo 67).

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

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

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

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

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

B.-De otra parte el artículo 73.2 del Anteproyecto establece la obligación de que las personas titulares de vivienda protegida que vayan a realizar una operación de compraventa o arrendamiento de su vivienda protegida, tienen la obligación de insertar en toda publicidad que realicen tanto en internet como en cualquier otro medio, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente en cuanto a obligaciones generales de publicidad, los datos identificativos del expediente de calificación de la promoción, y en su caso del número de expediente individualizado asignado a la vivienda protegida, así como el precio de venta el cual no podrá superar el máximo legalmente establecido.

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

13. Visado de los contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso (Artículo 68).

El titular de la promoción de viviendas protegidas, presentarán los contratos de compraventa o de adjudicación suscritos con las personas destinatarias, para su visado, en las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 53/106	



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

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

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

14. Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida (Artículo 75).

La persona promotora hará entrega de la vivienda a la persona destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de cinco meses, al que se refiere el artículo 14.1.b) del Reglamento de Vivienda Protegida o en el plazo que resulte de su prórroga.

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

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

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

15. Transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta (Artículo 74).

Las transmisiones del derecho de propiedad o cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta están sujetas al deber de obtener autorización de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos reglamentariamente, al objeto de comprobar que se da cumplimiento al régimen de limitaciones propios de las mismas en cuanto a destino, precio, y requisitos de los destinatarios, y en su caso para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

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

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

Se regula actualmente en los artículos 28 y 29 del Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía, si bien se exige que en los anuncios se consignen los datos identificativos del expediente de calificación de la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 54/106	



promoción, y en su caso del número de expediente individualizado asignado a la vivienda protegida, así como el precio de venta, con el fin de permitir controlar desde el inicio la exigencia de sobrepuestos y la realización de transmisiones o alquileres fuera del marco legal.

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

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

16. Alquiler o cesión de uso viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores (Artículo 76).

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

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

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

17. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler (Artículo 77).

Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos al procedimiento de selección previsto en la ley y a los requisitos de visado, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos en esta ley y en la normativa reglamentaria de desarrollo.

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

18. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital (Artículo 79).

Las adquisiciones de viviendas protegidas en virtud de procedimientos de fusión, absorción o aumentos de capital entre personas jurídicas deberán ser comunicadas por la persona jurídica adquirente a la Consejería competente en materia de vivienda protegida en el plazo de diez días desde que se produzcan.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 55/106	



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

19. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda (Artículo 80).

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 56/106	



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

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

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

20. Adquisición de vivienda protegida por sucesión mortis causa (Artículo 81).

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

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

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

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

21. Descalificación (Artículo 84).

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 57/106	



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

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

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

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

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

Identificación de criterios de reducción de cargas administrativas

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

Simplificación de Procedimientos:

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

Digitalización de Trámites:

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

Formación y Asesoramiento:

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

Centralización de Servicios:

- Crear plataformas centralizadas que permitan gestionar múltiples aspectos relacionados con la vivienda, como el Sistema de Información de Vivienda y la Bolsa de Vivienda.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 58/106	



- Delegar funciones y competencias específicas a las administraciones competentes y organismos especializados para aliviar la carga administrativa en los niveles municipales y autonómicos.

En lo relativo a la simplificación de Procedimientos:

Se sustituye en numerosos artículos el régimen de autorización, licencia u otro título habilitante por una declaración responsable o comunicación susceptibles de comprobación ulterior.

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

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

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

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

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

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

En cuanto a la centralización de Servicios el Anteproyecto de Ley de Vivienda contempla:

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 59/106	



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

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

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

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

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

En relación a la asignación de personal de la Agencia con dedicación al Servicio de Fianzas, se pueden estimar las siguientes reducciones:

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

A continuación, se adjunta un detalle de lo anterior:

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

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

- Por la disposición de no ingresar más depósitos por arrendamiento se liberarían (fecha de entrada en vigor de la Ley):

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 60/106	



- El 30% de los administrativos: 13 administrativos.
El 50% de los técnicos a tiempo parcial: 4 técnicos a tiempo parcial.
- b) Una vez devueltos todos los depósitos por arrendamiento se liberarían (fecha en función de las hipótesis del apartado anterior):
El 50% de los administrativos: 20 administrativos.
El 50% de los técnicos a tiempo parcial: 4 técnicos a tiempo parcial.
- c) Lo que es lo mismo, una vez devueltas todas las fianzas de arrendamiento, el servicio de fianzas a los suministros se atendería con:
El 20% de los administrativos de los que se cuenta actualmente.
El 20% de los técnicos con los que se cuenta actualmente.

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

En cuanto al silencio administrativo:

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

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

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

Por lo que se refiere a la evaluación de las cargas administrativas, ha de hacerse constar que las correspondientes a todas las medidas de impulso a través de las medidas de fomento e impulso propuestas en el proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se deberán implementar a través del correspondiente plan de vivienda



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 61/106	



y suelo autonómico, que ha de establecer las bases reguladoras de las mismas, razón por la cual no procede hacer una valoración de las cargas administrativas respecto a las mismas en este momento.

Medición de cargas administrativas y su reducción

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 62/106	



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

La ley tiene por objeto establecer la regulación en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía y garantizar, en el marco de las condiciones básicas establecidas por la legislación estatal en dicha materia y al amparo de lo previsto en los artículos 25 y 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario de acceso a una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las condiciones establecidas en esta ley y los objetivos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 63/106	



familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo, situaciones en las que suele haber un mayor porcentaje de mujeres.

También se incluyen en este colectivo, las personas mayores de 65 años, las personas con discapacidad o dependencia, las personas con personas dependientes a su cargo, las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla, las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas, las personas que tienen suspendida la tutela de sus hijos o hijas pero con los que la entidad pública está trabajando en aras de una posible reintegración familiar, las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios, las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las personas emigrantes retornadas, las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

6.1. Impacto de género

Tal como se refleja en el Informe de evaluación de impacto de género del presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para 2023: "según los datos disponibles de la Encuesta de Condiciones de Vida del año 2021, el régimen de tenencia mayoritario de la vivienda principal sigue siendo en propiedad, elegido por un 78,8% de los hombres y por un 77,6% de las mujeres.

En régimen de alquiler a precio inferior al de mercado, las mujeres presentan una participación inferior a los hombres en el mismo, siendo disfrutado por un 2,7% de mujeres, frente al 3% de los hombres."

(...)

En la evolución de los datos respecto a 2020, el cambio más destacable se aprecia en la modalidad de vivienda en propiedad, en la que se produce un aumento del número de hombres de 2,7 puntos porcentuales (75,1% en ese año). Por el contrario, la tendencia de las mujeres es la inversa y disminuye en 4,3 puntos porcentuales (82%)."

Respecto a la vivienda protegida, "atendiendo a su distribución por sexo, del total de personas beneficiarias, un 39,1% corresponden a solicitudes presentadas por hombres y un 31,2% por mujeres.

(...)

Contemplando los diferentes regímenes de tenencia, en arrendamiento se contabilizan 19.492 personas beneficiarias, que suponen el 32,9% del total. De estas, el 35,9% son hombres y el 34,5% mujeres, observándose una proporción similar para ambos sexos.

(...)

Por su parte, el régimen de propiedad es el más extendido, ya que cuenta con 39.737 personas beneficiarias (67,1% del total). En este régimen se observan importantes diferencias entre propietarios y propietarias, ya que alcanzan una proporción de 40,7% y 29,5% respectivamente."

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 64/106	



mujeres (71.043)."

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

En relación con la pertinencia de género del proyecto normativo evaluado, su objeto es plasmar la política de vivienda de la Comunidad Autónoma para hacer efectivo el derecho consagrado constitucional y estatutariamente, a una vivienda digna y adecuada en condiciones de igualdad, promoviendo las condiciones necesarias para tal fin, con atención preferente a aquellos colectivos vulnerables y merecedores de una especial protección previstos en la presente ley, por tanto se considera la norma de referencia pertinente al género, al tener como destinatarios primordiales mujeres y hombres.

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

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

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

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

6.2. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

Las medidas incluidas en el anteproyecto de ley afectan de manera positiva a la infancia y la adolescencia al establecer una regulación que proporciona instrumentos efectivos para la aplicación de las políticas públicas encaminadas a favorecer el acceso de las personas y hogares a la vivienda en condiciones asequibles,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 65/106	



atendiendo en la aplicación de las medidas a la composición de las unidades de convivencia y favoreciendo la reintegración familiar al facilitar el acceso a la vivienda a determinados colectivos.

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

6.3. Impacto sobre la familia

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 66/106	



7. Medios electrónicos

De acuerdo con el artículo 12 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, que modifica el Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, y dado que para el desarrollo de las determinaciones establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se requiere de las tecnologías de la información y la comunicación, con fecha 31 de octubre de 2024 se solicitó informe a la Dirección General de Estrategia Digital para que la Agencia Digital de Andalucía aportara los datos necesarios para la cumplimentación de esta apartado de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía. De igual manera se ha solicitado su colaboración para elaborar el contenido sobre impacto presupuestario en el ámbito TIC, de manera conjunta con la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con el párrafo a) del apartado 1 de la disposición adicional vigesimosegunda de la Ley 3/2020, de 28 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2021.

Identificación de Proyectos

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

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

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

<<7.1.1. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible

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

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

7.1.2 Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 67/106	



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

7.1.3 Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía

El artículo 59 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía establece la creación de un Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía. Este sistema tendrá como objetivo recoger de forma sistematizada la información de todas las viviendas protegidas en Andalucía. El sistema deberá contemplar el intercambio de datos entre entidades públicas o privadas. La información del sistema se publicará en el Portal de la Junta de Andalucía y en el Portal de Datos Abiertos.

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

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

7.1.4 Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda

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

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 68/106	



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

En Conclusión:

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.>>

Con fecha 2 de julio de 2025 se ha recibido informe de la ADA remitiendo una actualización realizada de oficio tras ser informados del avance en la tramitación de la citada Ley y de la existencia de una nueva versión del texto (Borrador 4 V4.2_06/06/2025). El análisis de esta nueva versión, junto con las observaciones comunicadas, revela cambios sustanciales con impacto en el ámbito de las TIC, principalmente la eliminación de la necesidad de desarrollo de dos de los sistemas de información contemplados en el informe original. A continuación, se transcribe la información aportada por la Agencia Digital de Andalucía:

“IMPACTO PRESUPUESTARIO.

Tras revisar la última versión del proyecto normativo, se ha identificado que, de las cuatro iniciativas TIC contempladas en el informe de diciembre de 2024, dos de ellas ya no suponen un desarrollo TIC. En concreto:

- Registro de Agentes Inmobiliarios pasa a ser de carácter voluntario y el
- Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida pasa a ser una competencia gestionada por cada municipio, suprimiéndose la plataforma autonómica existente.

3.1 Identificación de proyectos

3.1.1 Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible

El artículo 11 del Anteproyecto de Ley establece la creación de una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, con el objetivo de publicitar los suelos disponibles. Tras diversas reuniones con el centro directivo, no será necesario el desarrollo de un nuevo sistema de información. Las necesidades se limitarán a la publicación de información en el portal de la Junta de Andalucía, tareas que serán asumidas a través de los contratos TIC de los que ya dispone la ADA. Este cambio de alcance con respecto a informe anterior se debe a que el centro directivo ha descrito el proceso de intercambio de información con los 13 municipios implicados, asumiendo ellos la recepción, transformación y carga manual de los datos en el visor de la bolsa de suelo.

3.1.2 Evolución del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía

El artículo 58 del Anteproyecto de Ley establece la necesidad de evolucionar el actual Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía (GESTOR_VP). Esta evolución contempla la digitalización de nuevos procedimientos y formularios y la integración de la información para su publicación en el Portal de la Junta de Andalucía y el Portal de Datos Abiertos, incluyendo un módulo estadístico y de explotación de datos. El impacto TIC derivado de la inclusión de cada nuevo procedimiento se estimará en la norma que lo desarrolle. Las evoluciones sobre este sistema se ajustarán en todo momento a las capacidades de los contratos de los que dispone la Agencia Digital de Andalucía (ADA).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 69/106	



Según lo acordado con el centro directivo, esta evolución se acometerá en dos fases:

- Fase 1: Inicialmente, la adquisición y el procesado de los datos de vivienda a publicar en serán gestionados directamente por el centro directivo, que los facilitará para su publicación en el portal de la Junta de Andalucía.
- Fase 2: En una fase posterior, y siempre que la Agencia Digital de Andalucía disponga de capacidad para ello, se abordará la automatización de estas tareas de adquisición y procesado de datos.

3.1.3 Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía

Se contempla la creación de un registro público de carácter voluntario, cuya inscripción y funcionamiento requerirán el desarrollo de una nueva plataforma tecnológica. Su regulación se encuentra en los Artículos 47 a 51 y su puesta en funcionamiento se establece en la Disposición final sexta.

3.1.4 Actuaciones de Transición de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

Aunque la gestión de los registros pasa a ser competencia municipal, la ley establece un periodo transitorio de un año. Durante dicho periodo, la coordinación y el trasvase de información desde la plataforma autonómica a los nuevos sistemas municipales implicarán actuaciones tecnológicas específicas a cargo de la ADA. La regulación de esta transferencia se detalla en la Disposición transitoria tercera.

3.2 Presupuesto estimado necesario en el ámbito TIC

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

3.3 Conclusión sobre el impacto presupuestario

La aprobación del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía implica un conjunto de necesidades tecnológicas que, tras el análisis conjunto con la Consejería, pueden ser asumidas a través de los contratos de los que dispone la Agencia Digital de Andalucía (ADA).

La viabilidad para acometer estas actuaciones se fundamenta en la reorganización de las prioridades y la reasignación de créditos. En particular, la nueva ley transfiere la competencia del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida a los ayuntamientos, suprimiendo la plataforma autonómica que le daba soporte tras un periodo transitorio. El crédito destinado actualmente al mantenimiento de dicha plataforma quedará liberado y podrá reasignarse para abordar el nuevo desarrollo del Registro de Agentes Inmobiliarios.

Anualidad	Importe
2025	550.000
2026	1.000.000 €
2027	1.000.000 €
2028	750.000 €
Total	3.300.000€

Por tanto, se considera que existe capacidad para afrontar las nuevas demandas tecnológicas derivadas de la Ley dentro del marco contractual y presupuestario de la ADA.”

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 70/106	



8. Impacto en la protección de datos personales

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

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

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

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 71/106	



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

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

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

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios (Artículo 45) tiene como finalidad gestionar las solicitudes de asesoramiento e información personalizada para la prevención, intermediación y protección en temas relacionados con el acceso a la vivienda o de desahucios a las personas físicas que pertenecen a los sectores de población con más dificultades económicas que corren riesgo de pérdida de su vivienda habitual o tienen mayores dificultades para acceder a la vivienda, representantes y personal de personas jurídicas y colectivos especialmente vulnerables. El responsable del tratamiento será la Consejería competente en materia de vivienda en los términos que se determinen reglamentariamente. Los datos personales a tratar serán datos identificativos y de contacto propios y del representante legal, en su caso, datos de la unidad familiar, datos de pertenencia a algún grupo de especial protección, nivel de ingresos, datos de la vivienda objeto de la consulta y aquellos que se determinen reglamentariamente. La base legal que legitima el tratamiento, son las establecidas en el artículo 6.1.e) del RGPD, por tratarse de un tratamiento necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento y las establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda.

Por otra parte, en el artículo 46 se le otorga potestad a los Ayuntamientos para la creación de las unidades municipales de asesoramiento en materia de desahucios, con idéntica finalidad y base legal que el sistema andaluz antes mencionado, pero a nivel municipal, pero cuyo responsable del tratamiento será cada Ayuntamiento concreto.

En los artículos 49, 50 y 51 se establece y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, cuya finalidad es la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles de uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos, para favorecer la transparencia en el sector del mercado inmobiliario residencial, estimulando la profesionalización de los servicios de intermediación inmobiliaria en Andalucía, y garantizando la protección de las personas consumidoras mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad. El responsable del tratamiento será la Consejería competente en materia de vivienda en los términos que se determinen reglamentariamente. Los datos personales a tratar serán datos personales (Nombre y apellidos, DNI o equivalente, CIF, dirección postal, correo electrónico, teléfono de contacto) datos relativos a la acreditación de la experiencia de la actividad profesional, datos relativos a la formación específica en la materia, datos de colegiación, en su caso. La base legal que legitima

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 72/106	



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

Los artículos 60 y 61 regulan la selección de adjudicatarios de Vivienda Protegida a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, cuya finalidad es la gestión de los datos de inscripción de los solicitantes de vivienda protegida para la certificación de que cumplen los requisitos, tal como establece a su vez el artículo 55, que regula los requisitos de los destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección. La competencia de la promoción, gestión y adjudicación de la vivienda protegida es municipal, en virtud de lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, es por ello que el responsable del tratamiento de los datos será el Ayuntamiento o entidad dependiente del mismo en quien delegue. Los datos personales a tratar serán los datos identificativos de las personas que compongan la unidad familiar y los datos de contacto de la persona solicitante (DNI/NIF, nombre y apellidos, sexo, dirección, teléfono, correo electrónico), datos económicos (nivel de ingresos según IPREM, posesión de otros bienes inmuebles) y datos especialmente protegidos (de salud o de pertenencia a algún colectivo de especial protección). De cara a la certificación de la veracidad de los datos aportados mediante Declaración Responsable, será necesario el intercambio de datos con los organismos necesarios como la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), la Agencia Tributaria de Andalucía, Consejería con competencias en Hacienda Pública; Consejería competente en materia de Salud y Familia, Catastro, Notarios y Registradores. Con fines estadísticos, será necesario ceder los datos que se establezcan reglamentaria a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ministerio con competencias en política de vivienda, con la finalidad de su gestión para la planificación de las políticas públicas en materia de vivienda. La base legal que legitima el tratamiento, son las establecidas en el artículo 6.1.e) del RGPD, por tratarse de un tratamiento necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento y las establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda.

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía contempla una serie de gestiones, en relación con la vivienda protegida, que tienen impacto en la protección de datos personales, derivadas de la legislación anterior tal como se muestra en el siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/protecciondedatos/detalle/176019.html>

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

- Artículo 67. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso. Los contratos contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 74. Transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta. Se tratarán datos personales con el objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos de los destinatarios.
- Artículo 75. Otorgamiento de escritura pública de venta o constitución de cualquier derecho real de uso y disfrute, o arrendamiento sobre vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores. Las escrituras contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 76. Alquiler o cesión de uso viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores. Se tratarán datos personales con el objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos de los destinatarios.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 73/106	



- Artículo 77. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Los contratos contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 79. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital. Los documentos jurídicos contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 80. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda. Los documentos jurídicos contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 81. Adquisición de vivienda protegida por sucesión mortis causa. Los documentos jurídicos contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 84. Descalificación.

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

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, en sus artículos 93 y 94 regula el Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales. Por ello la finalidad del tratamiento es la constatación de la correcta ocupación y utilización de la vivienda y su destino a domicilio habitual y permanente por la persona adjudicataria de la vivienda protegida de titularidad pública. Se tratarán los datos personales de las personas afectadas (datos identificativos: nombre y apellidos, DNI/NIE/NIF/pasaporte, dirección electrónica y postal, teléfono y firma; datos de características personales: estado civil, datos de familia, fecha de nacimiento, edad, sexo; circunstancias sociales: características de alojamiento, vivienda; datos económicos, Ingresos, rentas y datos bancarios; datos especialmente protegidos: Dependencia y reconocimiento de la misma). Los responsables del tratamiento de los datos serán las agencias públicas que gestionan las viviendas de titularidad pública. La base legal que legitima el tratamiento, se empara en el RGPD, concretamente en los artículos 6.1.b) el tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte o para la aplicación a petición de este de medidas precontractuales, 6.1.c) Tratamiento necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento, 6.1.e) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 74/106	



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

El título VII del Anteproyecto regula la función inspectora de la Administración en materia de vivienda, y concretamente el artículo 99 sobre inspección autonómica en materia de vivienda requiere del tratamiento de datos con la finalidad de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en el Anteproyecto de Ley. Por otra parte, el título VIII del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía regula el Régimen sancionador en materia de vivienda. Concretamente el artículo 104 regula la obligación, en cumplimiento del deber de colaboración, de las personas físicas y jurídicas, así como los organismos públicos y entidades de ellos dependientes, de facilitar la información que se precise para la comprobación de la existencia de indicios o pruebas de la presunta infracción objeto de investigación, lo que conlleva el tratamiento de datos personales, y el artículo 115 contempla la presunción de vivienda protegida no habitada a partir de datos obtenidos de suministros y registros oficiales. La finalidad del tratamiento de los datos es poder llevar a cabo las actuaciones de investigación, comprobación, informe y la potestad sancionadora para asegurar la observancia del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, dentro del ámbito de competencias propio de la Administración de la Junta de Andalucía. El responsable del tratamiento será la Consejería competente en materia de vivienda o la administración que, en su caso, tenga atribuidas las competencias. Los datos a tratar serán datos identificativos; otras categorías de datos de carácter personal: en general, cualquier información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos (datos del Padrón de habitantes, datos obtenidos de la suministradoras de agua, gas, electricidad, etc., datos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, datos del Registro de Viviendas Turísticas de Andalucía, entre otros), y cuantos otros resulten necesarios en el ejercicio de la potestad inspectora. La base legal que legitima el tratamiento, se empara en el RGPD, concretamente en los artículos 6.1.c) Tratamiento necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento, 6.1.e) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento, en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía y en las determinaciones establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 75/106	



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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 76/106	



9. Análisis de otros impactos

9.1. Impacto social

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

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

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

9.3. Impacto medioambiental

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

9.4. Impacto por razón de cambio climático

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 77/106	



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

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

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

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

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

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

2. D. Juan Herrera Ruiz – Abogado. 02/11/2022

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

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

Realizan las siguientes propuestas:

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 78/106	



4. **D. Luis Miguel Carrasco Carrasco – Arquitecto.** 16/11/2022

Realiza las siguientes aportaciones:

- Que cada municipio tenga asignado un presupuesto suficiente, creíble y acorde a su plan municipal de vivienda.
- Que se ordene la prioridad del acceso a la vivienda en función del nivel de rentas de la unidad familiar.
- Que se establezca un plazo corto de entrega de las viviendas a las familias que la necesiten en función del orden de prioridad.
- Que la titularidad de la vivienda sea siempre de la Junta de Andalucía. Si bien, mejora la situación financiera de la unidad familiar puedan permitírseles su compra.
- Que no sea un impedimento la forma de obtención y creación de un parque inmobiliario necesario para cumplir el plan municipal de vivienda. Ya sea mediante la rehabilitación, reforma, nueva planta; sin ser condición su ubicación y dando libertad completa al Arquitecto redactor del proyecto sobre la decisión del diseño, número de habitaciones, etc. Así, obligar a los fondos buitres, propietarios de innumerables inmuebles, a rehabilitarlos, construirlos o cederlos a la administración pública, incluso de forma onerosa, en aras de cumplir los fines perseguidos por la nueva Ley de vivienda.
- Que se asigne la tipología edificatoria de la vivienda en función de las particularidades de la unidad familiar desde una perspectiva sociológica.
- Que exista un procedimiento administrativo efectivo y sencillo, como puede ser la declaración responsable, como instrumento necesario de comunicación obligatoria de las condiciones de renta de la unidad familiar. En el momento que las condiciones económicas de la familia sean favorables para el acceso a la vivienda sin ayudas, se establezca la obligación de comunicarlo a la administración pública.
- Crear un cuerpo de inspectores que velen por el cumplimiento de la nueva Ley.
- Establecer un régimen sancionador para los incumplidores. Así, por ejemplo, en el caso de que su situación económica mejore, no lo comuniquen y/o no devuelvan la vivienda a la administración, puedan ser sancionados.

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

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

- La regulación de la vivienda que la nueva Ley establezca, tiene una amplia repercusión tanto social, como económica y de sostenibilidad urbana.
- La necesaria armonización entre la actuación a corto, medio y largo plazo en una materia de tal dimensión económica y temporal, hace necesaria una planificación que conjugue la flexibilidad con los objetivos de mejora urbana que permitan establecer el marco de la mejora de las condiciones de habitabilidad de la edificación y su entorno urbanizado.
- Los principales retos a los que entendemos que la Ley debe dar respuesta son:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 79/106	



- Capacidad de diagnosticar, a distintas escalas, las necesidades y características del uso residencial actual y del futuro, mediante herramientas de planificación estratégica y operativa que permitan una progresiva y ágil adaptación a la demanda.
- Capacidad de vincular recursos económicos tanto públicos como privados, en el marco de los objetivos de regeneración tanto de la edificación como de los entornos urbanos, entendiendo la sostenibilidad y eficiencia a todas las escalas.
- Capacidad de disponer de herramientas de equilibrio social, tanto para proteger el marco legal del mercado como para dar respuesta a las necesidades sociales existentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Realizan las siguientes aportaciones y sugerencias:

- El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía deberá garantizar el derecho a la vivienda digna y adecuada, un derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos recogido en el art. 47 de la CE, y cómo bien recoge el art. 25 de nuestro Estatuto de Autonomía, el deber de los poderes

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 80/106	



públicos de realizar la promoción pública de vivienda, y que regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.

- Los poderes públicos deben comprometerse a la existencia de viviendas asequibles suficientes y adecuadas para toda la población, tanto por sí mismo, como con la colaboración del sector privado, o con el tercer sector.
- Este anteproyecto debería contener el objeto y los principios de la política de vivienda, con la definición de sus conceptos (vivienda protegida, alojamientos, cohousing, infravivienda, etc.) así como las competencias de las distintas administraciones públicas en materia de vivienda.
- Protección para las actuaciones en materia de vivienda que tienen por finalidad facilitar alojamiento, en cualquiera de sus modalidades, a personas o unidades familiares con necesidades de vivienda (Calificación indefinida).
- Es importante la incorporación de una serie de directrices para el planeamiento urbanístico, criterios en las reservas para viviendas protegidas, Patrimonio Municipal de Suelo.
- Normas de calidad y requisitos exigibles en parque de viviendas, tanto nuevas como procedentes de rehabilitación, con condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, sostenibilidad y mejora de eficiencia energética. Específicamente, consideramos de especial interés habilitar, desde la propia Ley, la posible ocupación del dominio público para mejoras en materia de accesibilidad universal, así como, la posibilidad de realizar ampliaciones de viviendas anteriores a 1980 sin que afecte a los límites de edificabilidad y aprovechamiento del ámbito urbanístico que corresponda para la introducción de terrazas y balcones e, incluso, vuelos edificatorios.
- Protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario.
- Rehabilitación de edificios y regeneración urbana. La mayoría del parque edificado existente cuenta con una antigüedad superior a 30 años, y se encuentran con pocos requisitos de eficiencia energética deseables en la situación actual.
- Debería realizarse una regulación amplia de las potestades de los planes municipales de suelo, la implementación de programas de protección municipal, respetando las competencias municipales y su autonomía para incorporar recursos del patrimonio municipal de suelo para dichos programas, todo ello debidamente justificado en el marco del correspondiente Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación.

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

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

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

Realizan una amplia exposición cuya conclusión general es que la nueva Ley debe incluir y garantizar protección a las personas en situación de sinhogarismo, garantizando el acceso a verdaderas viviendas

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 81/106	



que permitan desarrollar una vida lo más plena posible y la generación de nuevos núcleos familiares en condiciones adecuadas. Para ello, realiza las siguientes propuestas:

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

- En este sentido consideramos imprescindible el reconocimiento expreso del Derecho a la Vivienda como “Derecho de Derechos”, en relación a la protección de Derechos Fundamentales de nuestra Constitución tales como: el Derecho a la Integridad Física y Moral (Art. 15 CE), el Derecho a la Seguridad (Art. 17CE), el Derecho a la Intimidad (Art. 18 CE), o el Derecho a un domicilio inviolable (Art. 18.2 CE), los cuales se ven expuestos, en riesgo o directamente vulnerados cuando una persona se ve obligada a vivir y dormir en la calle.
- La Ley debe concretar cláusulas en el articulado que más allá de habilitar para ello, obliguen a las administraciones correspondientes a desplegar los recursos necesarios para garantizar la protección del Derecho en todo momento. Nos referimos por ejemplo, y proponemos, la modificación del redactado del que sustituya al actual Artículo 4.c) de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía que actualmente, en referencia de “la actuación de las administraciones públicas andaluzas”(sic) solo establece un inconcreto “Favorecimiento del alojamiento transitorio” (sic), que da lugar a que las administraciones puedan sistemáticamente eludir sin consecuencias su responsabilidad respecto a la protección de los mencionados derechos constitucionales para las personas sin hogar. Bastaría con sustituir “Favorecimiento..” por “Garantizar..” para corregir y evitar situaciones tan escandalosas como que el Ayuntamiento de Cádiz, contando con un censo reciente de personas sin hogar que cifra en al menos 105 las personas en esta situación (y el censo histórico se sitúa también en esas cifras), opte por habilitar únicamente 68 plazas de alojamiento para la Campaña de Frío de este invierno 2022, dejando irremediablemente a numerosas personas sin plaza de acogida y durmiendo expuestas a las inclemencias meteorológicas.

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 82/106	



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

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

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

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

Por todo ello realiza las siguientes aportaciones:

- El derecho a la vivienda debe plantearse como un derecho público subjetivo, de lo contrario no tendría sentido el mismo.
- La nueva Ley debería garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda, como por ejemplo el alquiler social obligatorio.
- Debe fomentarse que desde la administración se tomen las medidas necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles.
- Debe contemplarse la protección contra los desalojos forzosos.
- El deber estatal de proveer vivienda alternativa en caso de necesidad.
- En cuanto a la promoción de la constitución del Parque Público de viviendas de Andalucía, incluyendo las viviendas de titularidad de las distintas administraciones públicas, así como de privados que actúen en el marco de los programas del plan de vivienda e impulsar la colaboración público privada, para garantizar una oferta de vivienda adecuada, se considera que se torna esencial utilizar una serie de instrumentos jurídicos que verdaderamente potencien, y que no sirvan de mero remedio fallido para el incentivo de la especulación económica.
- La Junta de Andalucía debe impulsar políticas orientadas a ordenar el arrendamiento turístico de viviendas.
- Con objeto de luchar contra el fenómeno del sin hogarismo, los órganos competentes de la Junta de Andalucía deberán programar medidas específicas para afrontarlo, asegurando en su ámbito territorial el acceso directo a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas a las personas en situación de sin hogarismo que lo soliciten, promoviendo la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial y garantizando la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 83/106	



- Para finalizar, plantean la necesidad imperiosa que legal o reglamentariamente se detalle un régimen sancionatorio “ad hoc” para que, en caso de incumplimiento de la Ley de Vivienda, ello acarree una serie de consecuencias para los responsables, lo que indudablemente contribuirá a ser realmente eficaz nuestra Ley de Vivienda de Andalucía

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 84/106	



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

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

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

- A) Principios rectores
1. Hacer efectivo el derecho a la vivienda de la ciudadanía, en especial para las personas en situación de especial vulnerabilidad.
 2. Erradicación del sinhogarismo. Viviendas adecuadas en entornos normalizados.
 3. Prevención de la exclusión residencial.
 4. No discriminación.
 5. Integración de la perspectiva de género en las políticas de viviendas.
 6. Potenciar el papel de las entidades sociales sin ánimo de lucro en las políticas de vivienda.
 7. Fomento de un parque de vivienda social y asequible suficiente para prevenir y paliar la exclusión residencial.
 8. Garantizar que la vivienda pública se mantenga como propiedad de la administración.
 9. Fomentar la vivienda pública en régimen de alquiler asequible.
 10. Garantizar las actuaciones necesarias para el mantenimiento de suministros básicos de la población que no pueda satisfacer su pago.
- B) Definiciones
- Aportan la definición de los siguientes conceptos:
 - Vivienda desocupada
 - Vivienda temporalmente desocupada
 - Vivienda adecuada
 - Especial vulnerabilidad
 - Vivienda social
 - Alquiler asequible
 - Uso adecuado de una vivienda
 - Infravivienda
 - Sobreocupación
 - Entidades sociales proveedoras de vivienda
 - Grandes tenedores de vivienda
 - Sinhogarismo
 - Sinhogarismo cronificado
- C) Derecho subjetivo a la vivienda y función social del derecho de propiedad
- Se realizan aportaciones e ideas para regular en la ley el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda para personas en situación de especial vulnerabilidad.
 - Se realizan propuestas para que en la ley se regule la generación de incentivos para promover la vivienda asequible en alquiler (en cumplimiento de la función social).
- D) Propuestas específicas sobre sinhogarismo
- E) Propuestas relacionadas con fomento de la fiscalidad para el alquiler social y el alquiler asequible

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 85/106	



- Deducción IRPF por alquilar vivienda entidades sociales sin ánimo de lucro para personas en situación de exclusión social
 - Reducciones o exenciones del Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados aplicable en operaciones de compraventa de inmuebles
- F) Propuestas de colaboración público-privada para entidades que promuevan el aumento del parque de alquiler asequible y social
- Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.
 - Medidas de intermediación en el mercado de arrendamiento de viviendas
 - Medidas fiscales que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.
 - Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.
 - Programas de cesión de vivienda.
 - Promoción de la adquisición de vivienda por parte de entidades sociales sin ánimo de lucro.
- G) Otras aportaciones
- Proporcionar incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
 - Generar ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento, dando prioridad a las personas de rentas más bajas. Para favorecer el alquiler se pueden ejecutar programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptar convenios con personas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios asequibles. Estas bolsas pueden incluir también el arrendamiento de habitaciones.
 - Ampliación del parque público de vivienda, que cuente con la financiación suficiente para garantizar su mantenimiento y una oferta suficiente de vivienda pública asequible. Y fomentar la vivienda de protección oficial en régimen de alquiler.
 - Consideramos que sería interesante articular ayudas e incentivos para que las personas alojadas en vivienda social o en viviendas gestionadas por entidades sin ánimo de lucro, puedan realizar una transición a alojamientos más normalizados, como viviendas en régimen de alquiler asequible, o incluso vivienda del mercado libre. Por ejemplo, impulsando programas de mediación en el alquiler con avales y otras garantías, así como subvenciones a las rentas.

14. IKEA. 21/11/2022

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

1. Aumentar el mínimo de superficie requerido para las estancias de las viviendas de nueva construcción como palanca para el fomento del bienestar de los ciudadanos.
2. Fomentar las políticas dedicadas a la habilitación y rehabilitación de zonas comunes para el uso comunitario, como azoteas y jardines.
 - Importancia de jardines, balcones y espacios similares en los hogares. Conectan la vida del hogar con la sostenibilidad y el entorno ambiental, tejiendo una función de comunidad.
 - Un hogar se enmarca en un entorno social, una parte indispensable para cubrir muchas necesidades y sentirnos bien. Cuando las personas están dentro de su entorno, crean una red de apoyo multidireccional con todos lo que lo forman. La comunidad es un aspecto del hogar que

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 86/106	



cumple un papel muy parecido: ayuda a satisfacer las necesidades de seguridad y confort gracias al apoyo que proporciona.

3. Agilizar trámites administrativos y burocráticos para acortar plazos y favorecer la implantación de soluciones de autoconsumo.
4. Fomentar la publicidad, campañas de información, educación y concienciación sobre el potencial del autoconsumo para los hogares andaluces. Puesta en marcha de puntos de información al ciudadano, por ejemplo, en administraciones públicas y centros educativos.
5. Adecuar la legislación a las necesidades de los ciudadanos y del mercado hacia una Transición Ecológica y fomentar las ayudas y bonificaciones fiscales para la instalación de soluciones de autoconsumo. Los incentivos y bonificaciones ayudarían a aprovechar este potencial del autoconsumo en Andalucía.

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

- Problemas a subsanar:
 - Acceso a financiación
 - Alquiler encarecido por falta de oferta
 - Parque actual envejecido
 - Condicionado por factores adversos
 - Revisión crecimiento económico
 - Conflicto bélico
 - Elevado coste de los materiales
 - Subida tipos de interés
 - Incertidumbre regulatoria.
- Oportunidades:
 - Promover mejora de calidad:
 - Viviendas más eficientes energéticamente
 - Mas saludables
 - Mas SOSTENIBLES medioambiental, social y económicamente.
- Objetivos (basado en criterios de sostenibilidad territorial, ambiental, social y económicos):
 - Impulsar y garantizar el derecho a la vivienda
 - Actualizar regulación de vivienda protegida:
 - Promover construcción inmuebles precios asequibles
 - Fijar criterios de calidad
 - Simplificar regulación existente
 - Establecer requisitos de habitabilidad y calidad.
 - Los requisitos deben ser basados en la sostenibilidad, que es lo que nos posibilitará perdurar en el tiempo sin comprometer generaciones futuras, tanto en la parte operacional como en la parte incorporada de los proyectos. Una vivienda sostenible, intrínsecamente por definición, es una vivienda habitable durante indefinidamente.
 - La calidad constructiva no depende de los requisitos regulatorios, sino de la formación de los trabajadores que la llevan a cabo, principalmente. Para mejorar la calidad constructiva lo que se debería perseguir es:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 87/106	



- › Mejorar la formación de empleados de la construcción e impulsar controles de calidad de las obras: sobrecoste y optimización de procesos implicados.
 - › Impulsar la industrialización de los componentes constructivos.
 - › Estos puntos, a su vez, aumentan la potencialidad del anterior punto y del siguiente punto, además de abaratar costes generales (menor duraciones de obras).
 - Impulsar consumo casi nulo de energía. Lo que se debe impulsar es que la demanda sea casi nula. El consumo es una consecuencia que depende, en parte, del usuario final, lo cual es incontrolable e impredecible:
 - › Consumo = demanda * rendimiento
 - › La demanda depende del diseño y su calidad constructiva.
 - › El rendimiento depende de la tecnología instalada.
 - › Ambos factores son independientes del usuario final y, por tanto, potencialmente mejorables.
 - Instalación de placas fotovoltaicas.
 - › Es necesario, aunque reduciendo la demanda se reduce, por tanto, la necesidad de PF. La instalación masiva de PF puede traer el problema de disparar el consumo de energía sin control alguno (aumento de impactos medioambientales). Además, debería ir ligado a la regulación de “exportación” de energía sobrante de autoconsumo.
 - Reducción de emisiones sector. Importante tener en mente que en 2030 debe reducirse el carbono incorporado en un 40%, con desarrollo sostenible y métodos de compensación alternativos. El impacto de la parte operacional será más preocupante en cuanto a residuos que en cuanto a energía.
 - Optimo aprovechamiento del sol.
- Se sugiere incorporar:
 - El impulso de la tecnología e instalaciones más eficientes. Se debe también tener en cuenta otras alternativas de productos que mejoran muchísimo la eficiencia energética, como son sistemas de geotermia y aerotermia, recuperadores de agua para reducir el consumo de dicho recurso, sistemas BMS...en resumen, regular los aspectos sostenibles con variables técnicas que la industria de hoy en día nos permite controlar y monitorizar.
 - Favorecer asimismo medidas para el ahorro en el consumo de agua, y para la reutilización de las aguas grises en un segundo ciclo dentro de los núcleos húmedos de cada vivienda.
 - Favorecer medidas bioclimáticas en la edificación de cara al correcto comportamiento de las envolventes de la vivienda hacia los entornos urbanos anexos que sufren en época estival los efectos de las radiaciones solares en las fachadas, aumentando su temperatura ambiente.
 - No se habla de certificaciones de sostenibilidad, que son métodos válidos para mejorar tanto la calidad como las condiciones de habitabilidad de las promociones. Deberían también impulsarse este tipo de medidas.
 - Digitalización del parque de viviendas. Es primordial comenzar a tener digitalizados los proyectos de cara a poder anticiparse a modelos ocupacionales. Twin digital de los edificios, sean del tipo que sea.
 - Fin de vida de promociones y materiales. Reciclaje de materiales de construcción. Convertir el parque de viviendas en una cantera de materiales para el futuro. Para esto es esencial Analizar los Ciclos de Vida de materiales y promociones completas.
 - Protección frente a ocupaciones ilegales.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 88/106	



- Blindar derecho de propietarios de alquilar viviendas.
- Promover construcción de parque público de viviendas.
- Impulsar aprobación de planes municipales de vivienda.
- Activar regeneración zonas infravivienda y chabolismo y de barriadas.
- Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio
- Impulsar colaboración público privada.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 89/106	



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

La elaboración y tramitación del Anteproyecto de Ley de Vivienda se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 43 y 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sobre el procedimiento de elaboración de los anteproyectos de ley, y según lo establecido en el Acuerdo de 22 de octubre de 2002, del Consejo de Gobierno por el que se aprueban las instrucciones sobre el procedimiento para la elaboración de los Anteproyectos de Ley y disposiciones reglamentarias competencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y en la Instrucción 1/2013, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, sobre la elaboración y tramitación de disposiciones de carácter general.

Trámites previos

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

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

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

Composición del grupo de trabajo de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda:

- Viceconsejero y persona de viceconsejería a quien designe.
- Secretaria General de Vivienda y personas a quien designe.
- Directora General de Vivienda y Regeneración Urbana y personas a quien designe.
- Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y persona a quien designe.
- Director General de AVRA y personas a quien designe.
- Secretaría General Técnica y personas a quien designe.

Composición de la Comisión de expertos en materia de vivienda:

- Presidente del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos. Noemí Sanchís
- Presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos. Jesus Lara Crespo.
- Presidente de la Asociación de Promotores de Andalucía FADECO. Francisco Martínez Cañavate.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 90/106	



- Registradores Decano Territorial Andalucía Occidental. Manuel Ridruejo Ramírez
- Registradores Decano Territorial Andalucía Oriental. M^a del Rosario Jiménez Rubio Baza.
- Decano Colegio Notarial de Andalucía. María Teresa Barea Martínez
- Presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Abogados, Federico Fernández Rodríguez
- Presidente del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, José Fera Moro.
- Presidente del Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Javier García Valdecasas.
- Representante de Entidades Financieras Ana Soler (La Caixa)
- Asociación de Promotores Públicos de Vivienda: Felipe Castro.
- Federación Andaluza de Municipios y Provincias: Teresa Muela

Preparación

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

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

Se han mantenido reuniones con diversos agentes del sector que a continuación se relacionan, que nos han trasladado sus iniciativas, sugerencias y consideraciones en materia de vivienda:

- Plataforma Passiv House
- Colegio Notarial de Andalucía
- Colegio de Registradores de Andalucía Occidental
- Colegio de Registradores de Andalucía Oriental
- Asociación de Promotores de Andalucía FADECO
- Asociación de Promotores Públicos de Andalucía AVS
- Mesa del Tercer Sector
- Provivienda Hogar si / Plataforma afectados por Hipoteca / Movimiento nadie sin Hogar
- Entidades bancarias
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales Aparejadores y Arquitectos Técnicos
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales Administradores de Fincas
- Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
- Representantes de diversos Registros Municipales de Demandantes de Vivienda
- Vimpyca, Fundación para la Vivienda
- Patronato de la Vivienda de Sevilla
- Montero Aramburu Abogados
- Colliers Consultora Inmobiliaria
- Asociación de Laboratorios de Construcción de Andalucía
- Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)
- Mesa de Diálogo Social

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 91/106	



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

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

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

Iniciación

Una vez elaborado el Borrador 1 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, se redactó la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, suscrita con fecha 19/07/2024, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 43.1 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en el artículo 12 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, que introduce una modificación en el artículo 7 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de Administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, a fin de regular el contenido de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 92/106	



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

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

Instrucción

Presentación al Consejo de Gobierno

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

La Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda presentó el anteproyecto de ley elaborado por su Consejería, en la sesión del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de fecha 23 de julio de 2024, y conforme a lo dispuesto en el artículo 43.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sobre el procedimiento de elaboración de los anteproyectos de ley, y sin perjuicio de las consultas, dictámenes e informes legal o reglamentariamente preceptivos que hayan de solicitarse durante su tramitación, a propuesta de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el Consejo de Gobierno acordó, a qué órganos, organismos y entidades se ha de dar audiencia, así como la realización del trámite de información pública.

Trámite de Audiencia e Información Pública

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

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

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

<https://juntadeandalucia.es/servicios/participacion/todos-documentos/detalle/523006.html>

TRÁMITE DE AUDIENCIA

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 93/106	



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

1. Consejerías de la Junta de Andalucía.

Se ha recibido la conformidad y acuerdo con el texto analizado de las siguientes Consejerías:

- Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, con fecha 16/09/2024.
- Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional, con fecha 25/09/2024.

Las siguientes Consejerías han realizado consideraciones y alegaciones al texto.

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

No se ha recibido pronunciamiento alguno de las siguientes Consejerías:

- Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Consejería de Universidad, Investigación e Innovación, si bien si se ha recibido pronunciamiento del Consejo Andaluz de Universidades.

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

2. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

No se ha recibido pronunciamiento alguno.

3. Consejos y colegios profesionales andaluces relacionados con la materia.

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

No se ha recibido pronunciamiento de las siguientes asociaciones:

- Colegio Notarial de Andalucía.
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 94/106	



4. Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP).

Remiten sus alegaciones integradas en el informe preceptivo emitido por el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.

5. Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)

Realizan sus aportaciones en el seno de la Mesa de Diálogo Social y remiten informe con fecha 01/10/2024.

6. Asociaciones y confederaciones de promotores y constructores

- Federación Andaluza de promotores Inmobiliarios (FADECO Promotores), informe de fecha 01/10/2024.
- Federación Andaluza de Empresarios de la Construcción (FADECO Contratistas), no se ha recibido pronunciamiento.

7. Asociaciones y confederaciones de banca y cajas de ahorro

- Asociación Española de Banca, informe de fecha 01/10/2024.
- Confederación Española de Cajas de Ahorros, no se ha recibido pronunciamiento.

8. Confederaciones de consumidores con mayor implantación en Andalucía.

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

9. Promotores públicos

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

10. Organizaciones sindicales más representativas en la Comunidad Autónoma.

Se han mantenido varias reuniones en el seno de la Mesa de Diálogo Social, donde se han expuesto y consensado sus alegaciones.

- Unión General de Trabajadores Andalucía (UGT)
- Comisiones Obreras Andalucía (CC.OO.)

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

No se ha recibido pronunciamiento.

12. Asociaciones representativas de intereses en la materia

- Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas, informe de fecha 18/09/2024.
- Provivienda Hogar Si, informe de fecha 30/09/2024.
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca, informe de fecha 01/10/2024.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 95/106	



- Asociación Mesa del Tercer Sector de Andalucía, informe de fecha 09/10/2024.

No se ha recibido pronunciamiento de las siguientes asociaciones:

- Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social
- ONCE
- CERMI Andalucía
- Techó
- ANSEMAC
- Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible
- CLUSTER de la Construcción.
- CONAVE (vecinos)
- Ikea
- Movimiento Nadie Sin Hogar
- Plataforma de Edificación Passivhaus
- Asociación de Laboratorios de Construcción de Andalucía

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

TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Se han presentado las siguientes alegaciones:

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 96/106	



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

Trámite de Solicitud de Informes

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

Con fecha 26 de julio de 2024, se solicitó informe preceptivo a los siguientes organismos y entidades.

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

Posteriormente se ha solicitado informe a los siguientes organismos y entidades:

10. Agencia Digital de Andalucía, con fecha 31 de octubre de 2024.
11. Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con fecha 29 de noviembre de 2024.

INFORMES PRECEPTIVOS

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

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

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

Se recibe en esta Secretaría General de Vivienda informe de la Unidad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 13/09/2024 y referencia Exp. 83983, de Observaciones y recomendaciones al Informe sobre el impacto de género en el Anteproyecto de "Ley de Vivienda de Andalucía", que forma parte de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo de fecha 19 de julio de 2024,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 97/106	



con la finalidad de que incorpore las recomendaciones realizadas y modifique el texto normativo, si fuera el caso, antes de su aprobación, garantizando así un impacto positivo de la norma en la igualdad de género.

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

2. Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías 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.

3. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

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

4. Consejo Andaluz de Gobiernos Locales

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

Se recibe informe de fecha 30/09/2024 en el que se realizan una serie de observaciones generales, observaciones particulares al articulado, y se adjuntan las observaciones particulares de D. Francisco 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 elabora informe sobre aquellas cuestiones que no se han podido atender, justificadamente, del que se da traslado al Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, con fecha 16 de junio de 2025, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 57.5 de la LAULA y en artículo 5 del Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.

5. Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 5 de la Orden de 29 de noviembre de 2017, por la que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 98/106	



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."

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

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

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

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

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

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

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

Se recibe informe de fecha 12/08/2024 en el que se concluye que: *"Tras el estudio del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, este centro directivo valora que la citada norma tendrá un impacto neutro sobre los derechos de las niñas, los niños y adolescentes de Andalucía, pues sus medidas no generarán un impacto"*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 99/106	



positivo directo, sino que vendrá condicionado por los requisitos que se establezcan en los programas del correspondiente plan de vivienda...>.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Agencia Digital de Andalucía

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

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

11. Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 100/106	



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

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

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

INFORMES FACULTATIVOS

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

- Con motivo de las consideraciones expuestas por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, se ha solicitado informe al:
 1. Consejo General del Poder Judicial, con fecha 27 de febrero de 2025.
- Con motivo de las consideraciones expuestas en el informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se ha solicitado informe al:
 2. Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, con fecha 21 de abril de 2025.

1. Consejo General del Poder Judicial

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 101/106	



Consejería, todo ello a expensas de la recepción del informe del Consejo General del Poder Judicial en relación al artículo indicado, que será incorporado al expediente y tenido en consideración en el momento de su recepción.

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

2. Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad

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

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

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

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

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

Atendiendo a lo establecido en el artículo 43.5 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, posteriormente se han de solicitar los siguientes informes, y si tras la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 102/106	



recepción de cada uno de ellos se producen modificaciones en el texto, deberá justificarse en un informe de valoración cada uno de los aspectos tenidos y no tenidos en cuenta en el documento, dando lugar a nuevos borradores consecutivos:

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

Informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

Dictamen del Consejo Económico y Social.

Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

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

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

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

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

Se realizan una serie de consideraciones en relación a la tramitación y en relación a la estructura y contenido de la propuesta normativa y concluye que *“se informa favorablemente el presente anteproyecto de ley conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, sin perjuicio de las correcciones y observaciones realizadas en el apartado 3 de este informe y del contenido de los informes preceptivos, así como de su adecuada tramitación de acuerdo con lo expuesto en el apartado 2 del mismo, salvo mejor criterio jurídico o técnico por razón de la materia.”*

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

▪ **Informe de valoración de la MAIN**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 103/106	



Se realizan una serie de consideraciones en relación a la estructura y contenido del texto legal, en relación al contenido de la MAIN, requiriendo mayor justificación de la oportunidad de la propuesta normativa, aclaraciones en cuanto a los informes y dictámenes recabados, la derogación de las normas afectadas y la evaluación de las cargas normativas.

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

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

INFORME DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

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

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

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

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

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

DICTÁMEN DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL

Con fecha 10/06/2025, se remite el Borrador 4 del anteproyecto de ley y la MAIN a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación el Territorio y Vivienda, junto a la Memoria de Análisis de Impacto Normativo para que se solicite el preceptivo dictamen, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4.1 de la Ley 5/1997, de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía. Con la misma fecha se requiere el mencionado dictamen al Consejo Económico y Social.

Se ha recibido el dictamen con fecha 30/06/2025, tras su análisis y valoración, se elabora informe indicando aquellas cuestiones que se tendrán en cuenta y las que no, debidamente justificadas, dando lugar al Borrador 5 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía que se remitirá a la Comisión General de Viceconsejeros con la finalidad de solicitar el preceptivo dictamen del Consejo Consultivo.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 104/106	



Se adjunta anexo con el Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración de las consideraciones expuestas en el dictamen del Consejo Económico y Social. (ANEXO X).

AUDIENCIA A CONSEJERÍAS

Con fecha 23/06/2025 se ha remitido borrador del texto a las Consejerías para que expongan cuantas observaciones se consideren oportunas, que han sido analizadas y sobre las que se ha realizado un informe de valoración (ANEXO XI).

Aprobación

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

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

Tramitación Parlamentaria

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 105/106	



12. Evaluación ex post de la norma

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

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

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

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

La Comisión será un órgano de participación social y de coordinación en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, para el seguimiento de lo previsto en la Ley de Vivienda de Andalucía, entre otras funciones.

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmU293KS4Z8KCDJ73YA2XTK9U5J	PÁG. 106/106	



ANEXOS

MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Borrador 5 - V 5.0_02/07/2025

ÍNDICE

Anexo I.	Estructura presupuestaria e Impacto económico-financiero	Pág. 2
Anexo II.	Tablas de medición de cargas administrativas y su reducción.	Pág. 13
Anexo III.	Valoración de las consideraciones realizadas en el trámite de Audiencia a las Consejerías de la Junta de Andalucía.	Pág. 36
Anexo IV.	Valoración de las consideraciones realizadas en el trámite de Audiencia por las entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales.	Pág. 52
Anexo V.	Valoración de las alegaciones recibidas durante el trámite de información pública.	Pág. 221
Anexo VI.	Informe de la Secretaría General de Vivienda sobre el trámite de audiencia e información pública.	Pág. 265
Anexo VII.	Valoración de los informes preceptivos y de los informes facultativos.	Pág. 293
Anexo VIII.	Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración de las consideraciones realizadas por la Secretaría General Técnica al Anteproyecto de la Ley de Vivienda de Andalucía y a la MAIN.	Pág. 354
Anexo IX.	Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración de las observaciones realizadas en el informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.	Pág. 368
Anexo X.	Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración de las observaciones realizadas en el informe del Consejo Económico y Social de Andalucía al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.	Pág. 410
Anexo XI.	Informe de valoración de las consideraciones realizadas por las Consejerías con carácter previo a su valoración por la Comisión General de Viceconsejeros	Pág. 441

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 1/453	



ANEXO I

Estructura presupuestaria e impacto económico financiero

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 2/453	

ANEXO I - ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA													
PRESUPUESTO PROGRAMA PRESUPUESTARIO 4.3.A													
Línea de actuación	Aplicación presupuestaria	PRESUPUESTO 2025 APROBADO			ANUALIDAD 2026			ANUALIDAD 2027			ANUALIDAD 2028		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
Ayudas al alquiler (Vulnerables)	17.00030000 G-43A/4E306/00 01	420.000,00			168.000,00			126.000,00			84.000,00		
	17.00030000 G-43A/4E307/00 50096		1.000.000,00										
	17.00030000 G-43A/4E306/00 01	5.000.000,00			2.000.000,00			1.500.000,00			1.000.000,00		
	17.00180000 G-43A/4E307/00 50096		15.917.600,00										
	Totales por fuente de financiación	5.420.000,00	16.917.600,00		2.168.000,00			1.626.000,00			1.084.000,00		
Fomento del parque de viviendas en alquiler	1700030000 G-43A/76400/00 01 2017000009	13.902.524,00			11.122.019,20			9.731.766,80			8.341.541,40		
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2015000380	243.000,00			194.400,00			170.100,00			143.800,00		
	1700030000 G-43A/77200/00 01 2024001196	746.633,00			597.306,40			522.643,10			447.979,80		
	1700180000 G-43A/76100/00 50096 1999000027		10.345.398,00										
	1700180000 G-43A/77200/00 50096 1999000028		5.766.403,98										
	1700180000 G-43A/78400/00 50096 2015000054		4.209.825,00										
	Totales por fuente de financiación	14.893.157,00	20.321.627,00		11.913.725,60			10.424.509,90			8.933.321,20		
Rehabilitación residencial y urbana	1700030000 G-43A/76400/00 01 2013000232	1.810.000,00			1.448.000,00			1.267.000,00			1.086.000,00		
	1700180000 G-43A/76400/00 50096 2009000027												
	1700180000 G-43A/76400/00 50096 2009000027												
	1700180000 G-43A/76400/00 50096 2015000008		14.802.900,00										
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2012100078	2.767.433,00			2.211.946,40			1.937.203,10			1.660.419,80		
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2012000039	1.821.562,00			1.457.201,40			1.275.051,40			1.092.901,20		
	1700170000 G-43A/76400/00 4441CAC0V1 2013001204			1.036.955,00									
	1700180000 G-43A/76400/00 50096 2010000044												
	1700180000 G-43A/78400/00 50096 2010000045												
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2012000025	948.811,00			759.946,80			664.167,70			569.286,60		
	1700030000 G-43A/76400/00 50096 2010000007		8.458.800,00										
	Totales por fuente de financiación	7.347.246,00	23.261.700,00	1.036.955,00	5.876.196,60			5.143.423,20			4.408.647,60		
						19.494.000,00					1.710.000,00		
	Totales por fuente de financiación		12.596.000,00			19.494.000,00					1.710.000,00		
Ayudas al alquiler (Bueno Alquiler, Jóvenes)	1700180000 G-43A/4E306/00 50173												
	Totales por fuente de financiación		12.596.000,00			19.494.000,00					1.710.000,00		
Rehabilitación a nivel de barrio (P1)	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000032 MR01020101			70.759.748,00				35.380.789,00					
	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000036 MR01020101			9.836.370,00				7.273.923,00					
	Totales por fuente de financiación			80.576.118,00				42.654.712,00					
Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética de viviendas (P1, P4 y P5)	17.00180000 G-43A/77400/00 2012000030 MR01020101			19.374.951,00									
	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000033 MR01020101			56.868.677,00									
	17.00180000 G-43A/76000/00 2012000034 MR01020101			6.186.471,00									
	17.00180000 G-43A/77400/00 2012000037 MR01020101												
	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000031 MR01020101			705.534,00									
	17.00180000 G-43A/77400/00 2012000039 MR01020101												
	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000039 MR01020101			946.442,00									
	Totales por fuente de financiación			86.082.079,00									
Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes (P6)	17.00180000 G-43A/76200/00 2012000075 MR01020101			30.186.441,00				7.919.529,85					
	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000075 MR01020101			7.213.618,00				1.892.520,15					
	17.00180000 G-43A/77200/00 2012000077 MR01020101			14.362.742,00				6.329.458,00					
	Totales por fuente de financiación			51.762.801,00				16.141.508,00					
Subsidación de Préstamos e integración social	SUBTOTAL 1	27.659.363,00	71.496.912,00	213.407.207,00	19.359.922,40	19.494.000,00	56.796.220,00	17.339.932,10	1.710.000,00		14.427.066,80		12.283.931,50
	1700030000 G-43A/76200/00 01 2008000054	670.105,00			526.084,00			469.073,50			402.000,00		336.252,50
	1700030000 G-43A/76200/00 01 2008000055	7.946.897,00			6.357.517,00			5.562.827,90			4.708.126,20		3.973.446,20
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2008000056	1.124.685,00			899.744,80			787.276,70			674.866,60		562.340,50
	1700030000 G-43A/77200/00 01 2008000055	190.569,00			152.455,20			133.769,30			114.341,40		95.294,50
	1700030000 G-43A/76400/00 50174 2005000039			500.000,00									
	17.00030000 G-43A/4204/00 01 01	200.000,00			80.000,00			60.000,00			40.000,00		40.000,00
	17.00030000 G-43A/4E304/00 01 01	471.020,00			188.408,00			141.304,00			94.204,00		94.204,00
	17.00030000 G-43A/4E304/00 01 01	60.000,00			24.000,00			18.000,00			12.000,00		12.000,00
	17.00030000 G-43A/4E305/00 01 01	8.000,00			3.200,00			2.400,00			1.600,00		1.600,00
	Totales por fuente de financiación	10.671.272,00	500.000,00		8.241.409,00			7.174.282,40			6.107.155,20		5.113.939,00
	Totales por fuente de financiación		4.390.679,00			5.734.592,00					5.279.874,00		
	Totales por fuente de financiación	2.485.000,00			1.988.000,00			1.719.500,00			1.491.000,00		1.242.500,00
Rehabilitación del espacio público	1700110000 G-43A/76400/00 C18007472 2014000057			7.446.202,00									
	Totales por fuente de financiación	2.485.000,00	7.446.202,00		1.988.000,00			1.719.500,00			1.491.000,00		1.242.500,00
Investigación	17.00030000 G-43A/44102/00 01 01	350.000,00			140.000,00			105.000,00			70.000,00		
	Totales por fuente de financiación	350.000,00			140.000,00			105.000,00			70.000,00		
Formación	17.00030000 G-43A/44900/00 01 01	168.000,00			67.200,00			50.400,00			33.600,00		
	Totales por fuente de financiación	168.000,00			67.200,00			50.400,00			33.600,00		
Varios	1700030000 G-43A/76400/00 01 2003001139	1.619.277,00			1.295.423,00			1.133.403,90			971.568,20		809.638,50
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2011000380	700.000,00			560.000,00			490.000,00			420.000,00		350.000,00
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2010000030	290.141,00			232.112,80			199.096,70			164.069,60		95.076,50
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2017000008	921.000,00			736.800,00			644.760,00			552.690,00		460.500,00
	Totales por fuente de financiación	3.430.418,00			2.744.335,80			2.461.250,60			2.058.228,80		1.715.209,00
SUBTOTAL 2		17.194.690,00	500.000,00	11.636.881,00	13.180.944,00		5.734.592,00	11.470.475,00		1.279.974,00	5.760.000,00		6.175.235,00
	TOTAL 1+2	44.744.593,00	73.996.912,00	231.044.088,00	33.140.868,40	19.494.000,00	64.530.812,00	28.664.407,10	1.710.000,00	1.279.974,00	24.187.974,80		20.379.190,50
		340.856.340,00			117.165.676,40			31.654.381,10			24.187.974,80		20.379.190,50

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE ARCHIVO ES LA SIGUIENTE:

1. **AÑO 2025.** SE CONTEMPLA EL PRESUPUESTO DEL PROGRAMA 4.1.A. APROBADO POR LEY 7/2024, DE 23 DE DICIEMBRE, DEL PRESUPUESTO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA EL AÑO 2025. ESTOS IMPORTES SE VERÁN INCREMENTADOS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO 2024 CON LOS IMPORTES DE LAS GENERACIONES QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS, ASÍ COMO POR LAS INCORPORACIONES DE REMANENTES COMPROMETIDOS Y NO COMPROMETIDOS DEL SERVICIO 13 CORRESPONDIENTES AL ACCESO A LA VIVIENDA 2023-2025. **HERR BONO ALQUILER JÓVENES DESTACAN QUE EN NINGUNA DE LAS CUANTÍAS PRESUPUESTARIAS SE RECIBEN EN 2023 155.104.400 € TRAS CUMPLIR EL OBJETIVO INTERMEDIO.**

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

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

4. **AÑO 2028.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 80% O 20% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFORMADO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2028 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029.

5. **AÑO 2029.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 90% O 10% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO EST



EVOLUCIÓN DEL SALDO DE FIANZAS

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

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

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

TOTAL N° DE EXPEDIENTES VIVOS RÉGIMEN GENERAL	482.625
TOTAL N° DE EXPEDIENTES VIVOS RÉGIMEN CONCERTADO	3.932.971
SUMINISTROS	3.916.066
INMUEBLES	16.905

EVOLUCIÓN DEL SALDO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS EN RÉGIMEN GENERAL

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 4/453





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

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

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

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 5/453





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

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

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

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

HIPOTESIS 1: RITMO DE DEVOLUCIONES IDENTICO AL ACTUAL				
AÑO	SUMINISTROS		ARRENDAMIENTO	
	INGRESO	DEVOLUCIÓN	DEVOLUCIÓN	SUMA
2025	9.000.000	800.000	43.000.000	
2026	9.000.000	800.000	43.000.000	86.000.000
2027	9.000.000	800.000	43.000.000	129.000.000
2028	9.000.000	800.000	43.000.000	172.000.000
2029	9.000.000	800.000	43.000.000	215.000.000
2030	9.000.000	800.000	43.000.000	258.000.000
2031	9.000.000	800.000	43.000.000	301.000.000
2032	9.000.000	800.000	43.000.000	344.000.000
2033	9.000.000	800.000	43.000.000	387.000.000
2034	9.000.000	800.000	43.000.000	430.000.000
2035	9.000.000	800.000	20.555.785	450.555.785
2036	9.000.000	800.000	0	450.555.785

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

HIPOTESIS 2: RITMO DE DEVOLUCIONES SUPERIOR AL ACTUAL UN 25%				
AÑO	SUMINISTROS		ARRENDAMIENTO	
	INGRESO	DEVOLUCIÓN	DEVOLUCIÓN	SUMA
2025	9.000.000	800.000	53.750.000	
2026	9.000.000	800.000	53.750.000	107.500.000
2027	9.000.000	800.000	53.750.000	161.250.000
2028	9.000.000	800.000	53.750.000	215.000.000
2029	9.000.000	800.000	53.750.000	268.750.000
2030	9.000.000	800.000	53.750.000	322.500.000
2031	9.000.000	800.000	53.750.000	376.250.000
2032	9.000.000	800.000	53.750.000	430.000.000
2033	9.000.000	800.000	20.555.785	450.555.785
2034	9.000.000	800.000	0	450.555.785

3.- Demanda de devoluciones a un ritmo superior en un 50% al actual (unos 64,50 millones de euros/año): En este caso, se terminaría con la actividad de devolución de depósitos por arrendamiento en el año 2.031.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 6/453	



HIPOTESIS 3: RITMO DE DEVOLUCIONES SUPERIOR AL ACTUAL UN 50%				
AÑO	SUMINISTROS		ARRENDAMIENTO	
	INGRESO	DEVOLUCIÓN	DEVOLUCIÓN	SUMA
2025	9.000.000	800.000	64.500.000	
2026	9.000.000	800.000	64.500.000	129.000.000
2027	9.000.000	800.000	64.500.000	193.500.000
2028	9.000.000	800.000	64.500.000	258.000.000
2029	9.000.000	800.000	64.500.000	322.500.000
2030	9.000.000	800.000	64.500.000	387.000.000
2031	9.000.000	800.000	63.555.785	450.555.785
2032	9.000.000	800.000	0	450.555.785

4.- Demanda de devoluciones a un ritmo superior en un 75% al actual (unos 75,25 millones de euros/año): En este caso, se terminaría con la actividad de devolución de depósitos por arrendamiento en el año 2.030.

HIPOTESIS 4: RITMO DE DEVOLUCIONES SUPERIOR AL ACTUAL UN 75%				
AÑO	SUMINISTROS		ARRENDAMIENTO	
	INGRESO	DEVOLUCIÓN	DEVOLUCIÓN	SUMA
2025	9.000.000	800.000	75.250.000	
2026	9.000.000	800.000	75.250.000	150.500.000
2027	9.000.000	800.000	75.250.000	225.750.000
2028	9.000.000	800.000	75.250.000	301.000.000
2029	9.000.000	800.000	75.250.000	376.250.000
2030	9.000.000	800.000	74.305.785	450.555.785
2031	9.000.000	800.000	0	450.555.785



TABLA 1: OBJETIVOS* PERIODO 2025-2029

Procedencia de la financiación	Línea de actuación	Ejercicio					Total objetivos
		2025	2026	2027	2028	2029	
Plan Estatal /Plan VIVE	Ayudas al alquiler (Vulnerables)	5.600	4.150	4.150	4.150	4.150	22.200
	Fomento del parque de viviendas en alquiler	1.000	1.400	1.700	1.700	1.700	7.500
	Rehabilitación residencial y urbana	3.050	2.500	1.800	1.800	1.800	10.950
	Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)	8.550	8.550	8.550	8.550	8.550	42.750
Bono Alquiler Joven	Rehabilitación a nivel de barrio (P1)	2.150	-	-	-	-	2.150
Eco Vivienda (Fondos MRR)	Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética en viviendas (P3, P4 y P5)	10.720	2.680	-	-	-	13.400
	Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes P6)	1.500	-	-	-	-	1.500
	TOTAL OBJETIVOS	32.570	19.280	16.200	16.200	16.200	100.450

*Objetivos contabilizados en número de viviendas con ayuda concedida

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

Procedencia de la financiación	Línea de actuación	ANUALIDAD 2025			ANUALIDAD 2026			ANUALIDAD 2027			ANUALIDAD 2028			ANUALIDAD 2029			RESTO		
		Autonomía	Estatal	Europea	Autonomía	Estatal	Europea	Autonomía	Estatal	Europea	Autonomía	Estatal	Europea	Autonomía	Estatal	Europea	Autonomía	Estatal	Europea
Plan Estatal/Plan VIVE	Ayudas al alquiler (Vulnerables)	4.523.680,00	15.075.320,00	-	3.382.370,00	11.172.630,00	-	3.352.370,00	11.172.630,00	-	3.352.370,00	11.172.630,00	-	3.352.370,00	11.172.630,00	-	-	-	-
	Fomento del parque de viviendas en alquiler	1.731.000,00	5.793.000,00	-	5.193.000,00	17.307.000,00	-	8.951.140,00	28.498.960,00	-	10.766.820,00	35.863.180,00	-	11.563.080,00	36.536.820,00	-	14.124.980,00	47.075.040,00	-
	Rehabilitación residencial y urbana	2.815.760,00	9.384.240,00	-	5.123.760,00	17.076.240,00	-	3.989.760,00	13.230.240,00	-	3.323.520,00	11.076.480,00	-	3.323.520,00	11.076.480,00	-	1.661.760,00	5.538.240,00	-
	Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)	-	12.998.000,00	-	-	32.490.000,00	-	-	34.200.000,00	-	-	34.200.000,00	-	-	34.200.000,00	-	22.914.000,00	-	-
	Rehabilitación a nivel de barrio (PI)	-	-	20.962.500,00	-	-	20.962.500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eso Vivienda (Fondos MRR)	Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética en viviendas (PS, P4 y P5)	-	-	185.947.200,00	-	-	146.022.800,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Viviendas en alquiler social emergentemente eficientes (P6)	-	-	37.940.000,00	-	-	9.460.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL COSTE PRESUPUESTARIO OBJETIVOS 2025-2029	8.070.440,00	43.225.560,00	244.668.700,00	13.668.130,00	78.046.870,00	175.445.300,00	15.873.270,00	87.101.730,00	0,00	17.442.710,00	92.332.280,00	0,00	18.238.970,00	94.936.670,00	0,00	15.786.720,00	75.527.280,00	0,00
		296.945.700,00			266.160.300,00			102.975.000,00			109.175.000,00			113.225.000,00			91.314.000,00		
		992.395.000,00																	

TABLA 3. ANALISIS DEL COSTE PRESUPUESTARIO DE OBJETIVOS. PERIODO 2025-2029

PLAN ESTATAL / PLAN VIVE																													
Ayudas al alquiler (Viviendas)																													
Ayuda media: 3.500,00																													
Objetivos		2025		2026		2027		2028		2029		2029		Resido															
		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía															
2025		4.523.680,00		15.076.320,00		3.352.370,00		11.172.630,00		3.352.370,00		11.172.630,00																	
2026		4.150				3.352.370,00		11.172.630,00		3.352.370,00		11.172.630,00																	
2027		4.150								3.352.370,00		11.172.630,00																	
2028		4.150																											
2029		4.150																											
Total		22.200		4.523.680,00		15.076.320,00		0,00		3.352.370,00		11.172.630,00		0,00															
Fomento del parque de viviendas en alquiler																													
Ayuda media: 30.000,00																													
Objetivos		2025		2026		2027		2028		2029		2029		Resido															
		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía															
2025		1.000		1.131.000,00		2.769.600,00		9.239.400,00		1.731.000,00		5.769.000,00		1.731.000,00															
2026		1.400				2.423.400,00		8.076.600,00		3.817.440,00		12.902.660,00		3.817.440,00															
2027		1.700						2.942.700,00		9.607.360,00		15.661.680,00		13.750.220,00															
2028		1.700								2.942.700,00		9.607.300,00		29.421.000,00															
2029		1.700												3.838.100,00															
Total		7.250		1.173.000,00		5.769.000,00		17.207.000,00		0,00		5.150.000,00		47.073.000,00															
Rehabilitación residencial y urbana																													
Ayuda media: 8.000,00																													
Objetivos		2025		2026		2027		2028		2029		2029		Resido															
		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía															
2025		3.600		2.815.760,00		2.815.760,00		9.384.240,00																					
2026		2.500				2.308.000,00		7.662.000,00		1.661.760,00		5.538.240,00		1.661.760,00															
2027		1.800						1.661.760,00		5.538.240,00																			
2028		1.800																											
2029		1.800																											
Total		10.950		2.815.760,00		9.384.240,00		0,00		5.123.760,00		17.076.240,00		0,00															
TOTAL PLAN ESTATAL / PLAN VIVE																													
Objetivos		2025		2026		2027		2028		2029		2029		Resido															
		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía															
Total		40.660		9.070.440,00		30.229.960,00		0,00		13.669.130,00		46.585.670,00		0,00															
BONO ALQUILER JOVEN																													
Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)																													
Ayuda media: 4.000,00																													
Objetivos		2025		2026		2027		2028		2029		2029		Resido															
		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía															
2025		8.500		12.996.000,00		19.484.000,00		13.864.000,00		1.710.000,00		1.710.000,00		1.710.000,00															
2026		8.500				12.996.000,00				12.996.000,00				10.484.000,00															
2027		8.500						12.996.000,00				12.996.000,00																	
2028		8.500												12.996.000,00															
2029		8.500												12.996.000,00															
Total		42.750		0,00		20.982.000,00		0,00		32.280.000,00		0,00		34.200.000,00															
Rehabilitación a nivel de barrio (P1)																													
Ayuda media: 19.500,00																													
Objetivos		2025		2026		2027		2028		2029		2029		Resido															
		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía															
2025		2.150																											
2026		0																											
2027		0																											
2028		0																											
2029		0																											
Total		2.150		0,00		20.982.000,00		0,00		20.982.000,00		0,00		0,00															
Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética en viviendas (P2, P4 y P5)																													
Ayuda media: 7.700,00																													
Objetivos		2025		2026		2027		2028		2029		2029		Resido															
		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía															
2025		30.130		185.471.200,00		46.961.000,00		90.981.000,00		1.731.000,00		5.769.000,00		1.731.000,00															
2026		12.900				90.981.000,00				1.731.000,00		5.769.000,00		1.731.000,00															
2027		0																											
2028		0																											
2029		0																											
Total		43.130		0,00		185.471.200,00		0,00		146.022.000,00		0,00		0,00															
Viviendas en alquiler social en emplazamientos eficientes (P3)																													
Ayuda media: 43.000,00																													
Objetivos		2025		2026		2027		2028		2029		2029		Resido															
		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía															
2025		1.100		37.840.000,00				9.460.000,00																					
2026		0																											
2027		0																											
2028		0																											
2029		0																											
Total		1.100		0,00		37.840.000,00		0,00		9.460.000,00		0,00		0,00															
TOTAL ECO-VIVIENDA (FONDOS MRR)																													
Ayuda media: 46.350,00																													
Objetivos		2025		2026		2027		2028		2029		2029		Resido															
		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía		Estado		Autonomía															
Total		46.350		0,00		244.649.370,00		0,00		174.445.300,00		0,00		0,00															
TOTAL ECO-VIVIENDA (FONDOS MRR)																													
Ayuda media: 46.350,00																													
Ayuda media: 46.350,00																													

ANEXO I - ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA
PRESUPUESTO PROGRAMA PRESUPUESTARIO 4.3.A

Línea de actuación	Aplicación presupuestaria	PRESUPUESTO 2025 APROBADO			ANUALIDAD 2026			ANUALIDAD 2027			ANUALIDAD 2028			ANUALIDAD 2029		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
Ayudas al alquiler (Vulnerables)	17.00030000 G-43A/4E306/00 01	420.000,00			168.000,00			126.000,00			84.000,00			84.000,00		
	17.00030000 G-43A/4E307/00 50096		1.000.000,00													
	17.00030000 G-43A/4E308/00 01	5.000.000,00			2.000.000,00			1.500.000,00			1.000.000,00			1.000.000,00		
	17.00180000 G-43A/4E307/00 50096		15.917.600,00													
	Totales por fuente de financiación	5.420.000,00	16.917.600,00		2.168.000,00			1.626.000,00			1.084.000,00			1.084.000,00		
Fomento del parque de viviendas en alquiler	1700030000 G-43A/76400/00 01 2017000009	13.902.524,00			11.122.019,20			9.731.766,80			8.341.541,40			6.951.262,00		
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2015003380	243.000,00			194.400,00			170.100,00			143.800,00			121.500,00		
	1700030000 G-43A/77200/00 01 2024001196	746.633,00			597.306,40			522.643,10			447.979,80			373.316,50		
	1700180000 G-43A/76100/00 50096 1999000227		10.345.398,00													
	1700180000 G-43A/77200/00 50096 1999000728		5.766.403,98													
	1700180000 G-43A/78400/00 50096 2015000254		4.209.825,00													
	Totales por fuente de financiación	14.893.157,00	20.311.623,98		11.913.725,60			10.424.509,90			8.933.312,20			7.446.079,50		
Rehabilitación residencial y urbana	1700030000 G-43A/76400/00 01 2013000232	1.810.000,00			1.448.000,00			1.267.000,00			1.086.000,00			905.000,00		
	1700180000 G-43A/76400/00 50096 2009000217															
	1700180000 G-43A/76400/00 50096 2009000217															
	1700180000 G-43A/76400/00 50096 2015000108		14.802.900,00													
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2012100078	2.767.433,00			2.211.946,40			1.937.203,10			1.660.419,80			1.383.716,50		
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2012000039	1.821.562,00			1.457.201,40			1.275.051,40			1.092.901,20			910.751,00		
	1700170000 G-43A/76400/00 4441CAC0V1 2013001204			1.036.955,00												
	1700180000 G-43A/76400/00 50096 2010000044															
	1700180000 G-43A/78400/00 50096 2010000045															
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2012000235	948.811,00			759.948,80			664.167,70			569.286,60			474.405,50		
	1700030000 G-43A/76400/00 50096 2010000087		8.458.800,00													
	Totales por fuente de financiación	7.347.246,00	23.261.700,00	1.036.955,00	5.876.196,60			5.143.423,20			4.408.647,60			3.873.873,00		
Ayudas al alquiler (Bueno Alquiler, Jóvenes)	1700180000 G-43A/4E308/00 501739		12.996.000,00			19.494.000,00			1.710.000,00							
	Totales por fuente de financiación		12.996.000,00			19.494.000,00			1.710.000,00							
Rehabilitación a nivel de barrio (P1)	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000032 MR01020101			70.759.748,00				35.380.789,00								
	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000036 MR01020101			9.836.370,00				7.273.923,00								
	Totales por fuente de financiación			80.576.118,00				42.654.712,00								
Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética de viviendas (P1, P4 y P5)	17.00180000 G-43A/77400/00 2012000030 MR01020101			19.374.951,00												
	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000033 MR01020101			56.868.677,00												
	17.00180000 G-43A/76000/00 2012000034 MR01020101			6.186.471,00												
	17.00180000 G-43A/77400/00 2012000037 MR01020101															
	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000031 MR01020101			705.534,00												
	17.00180000 G-43A/77400/00 2012000039 MR01020101															
	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000039 MR01020101			946.442,00												
	Totales por fuente de financiación			86.082.079,00												
	17.00180000 G-43A/76200/00 2012000075 MR01020101			30.186.441,00				7.919.529,85								
	17.00180000 G-43A/76400/00 2012000075 MR01020101			7.213.618,00				1.892.520,15								
Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes (P6)	17.00180000 G-43A/77000/00 2012000077 MR01020101			14.362.742,00				6.329.458,00								
	Totales por fuente de financiación			51.762.898,00				16.141.986,00								
SUBTOTAL 1		27.659.363,00	71.496.912,08	113.407.957,00	19.359.922,40	19.494.000,00	56.796.230,00	17.333.932,10	1.710.000,00		14.427.065,80			12.283.951,50		
Subsidación de Préstamos e integración social	1700030000 G-43A/76200/00 01 2008000054	670.105,00			536.084,00			469.073,00			402.060,00			338.052,00		
	1700030000 G-43A/76200/00 01 2008000055	7.946.897,00			6.357.517,00			5.362.827,90			4.708.126,20			3.973.446,20		
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2008000056	1.124.685,00			899.744,80			787.276,70			674.868,60			562.340,50		
	1700030000 G-43A/77200/00 01 2008000055	190.569,00			152.455,20			133.398,30			114.341,40			95.294,50		
	1700030000 G-43A/76400/00 50174 2005000038			500.000,00												
	17.00030000 G-43A/4204/00 01 01	200.000,00			80.000,00			60.000,00			40.000,00			40.000,00		
	17.00030000 G-43A/4E304/00 01 01	471.020,00			188.408,00			141.304,00			94.204,00			94.204,00		
	17.00030000 G-43A/4E304/00 01 01	60.000,00			24.000,00			18.000,00			12.000,00			12.000,00		
	17.00030000 G-43A/4E305/00 01 01	8.000,00			3.200,00			2.400,00			1.600,00			1.600,00		
	Totales por fuente de financiación	10.671.272,00	500.000,00		8.241.409,00			7.174.282,40			6.107.155,20			5.113.939,00		
Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	1700170000 G-43A/76400/00 4442F60012 2010000055			4.190.670,00				5.739.592,00			1.279.874,00					
	Totales por fuente de financiación			4.190.670,00				5.739.592,00			1.279.874,00					
Rehabilitación del espacio público	1700030000 G-43A/76400/00 01 2018000256	2.485.000,00			1.988.000,00			1.719.500,00			1.491.000,00			1.242.500,00		
	1700110000 G-43A/76400/00 C18007472 2014000057			7.446.202,00												
Investigación	Totales por fuente de financiación	2.485.000,00	7.446.202,00		1.988.000,00			1.719.500,00			1.491.000,00			1.242.500,00		
	17.00030000 G-43A/44102/00 01 01	350.000,00			140.000,00			105.000,00			70.000,00			70.000,00		
Formación	Totales por fuente de financiación	350.000,00			140.000,00			105.000,00			70.000,00			70.000,00		
	17.00030000 G-43A/44900/00 01 01	168.000,00			67.200,00			50.400,00			33.600,00			33.600,00		
Varios	Totales por fuente de financiación	168.000,00			67.200,00			50.400,00			33.600,00			33.600,00		
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2003001139	1.619.277,00			1.295.423,00			1.133.403,90			971.568,20			809.638,50		
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2011003380	700.000,00			560.000,00			490.000,00			420.000,00			350.000,00		
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2010000036	290.141,00			232.112,80			199.096,70			164.088,60			136.076,30		
	1700030000 G-43A/76400/00 01 2017000008	921.000,00			736.800,00			644.700,00			552.600,00			460.500,00		
	Totales por fuente de financiación	3.450.418,00			2.744.335,80			2.461.250,60			2.058.256,80			1.715.209,00		
	SUBTOTAL 2	17.194.690,00	500.000,00	11.636.881,00	13.180.944,00		5.739.592,00	11.470.475,00			1.279.874,00			6.175.235,00		
TOTAL 1+2		44.744.593,00	73.996.912,08	231.044.838,00	33.140.866,40	19.494.000,00	64.530.822,00	28.664.407,10	1.710.000,00		1.279.874,00			20.379.190,50		
		340.856.348,08			117.165.676,40			31.654.381,10			24.187.874,80			20.379.190,50		

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE ARCHIVO ES LA SIGUIENTE:

1. **AÑO 2025.** SE CONTEMPLA EL PRESUPUESTO DEL PROGRAMA 4.1.A, APROBADO POR LEY 7/2024, DE 23 DE DICIEMBRE, DEL PRESUPUESTO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA EL AÑO 2025. ESTOS IMPORTES SE VERÁN INCREMENTADOS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO 2024 CON LOS IMPORTES DE LAS GENERACIONES QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS, ASÍ COMO POR LAS INCORPORACIONES DE REMANENTES COMPROMETIDOS Y NO COMPROMETIDOS DEL SERVICIO 1.11 CORRESPONDIENTES AL ACCESO A LA VIVIENDA 2023-2025, HERR BONO ALQUILER JÓVENES, DESTACAR QUE EN NINGUNA DE LAS FUENTES SE ENCUENTRAN PRESUPUESTOS DE RECIBIR EN 2023 155.104.400 € TRAS CUMPLIR OBJETIVO INTERMEDIO.

3. **AÑO 2026.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 80% O 40% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DEL ACCESO A LA VIVIENDA 2026 Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.8) DEL TEXTO REFORMADO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2026 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029, QUE SE ENCUENTRA EN PREPARACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENCIA URBANA.

3. **AÑO 2027.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 70% O 30% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.8) DEL TEXTO REFORMADO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2027 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2



ANEXO II

Identificación y medición de cargas administrativas

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 13/453	

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado			

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	SOLICITUD INCLUSIÓN DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL DE TITULARIDAD PRIVADA EN BOLSA DE SUELO	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	☒ Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación ☐ Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS							
Obligaciones de la normativa vigente							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
Obligaciones de la normativa en proyecto							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitud	11	Presentar una solicitud presencialmente	80,00 €	11 vez		60	4.800,00 €
Solicitud	11	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €	11 vez		60	300,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-5.100,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	-5.100,00 €

Observaciones:
Se requiere solicitud de las personas interesadas para la inclusión, de manera voluntaria, de las parcelas de uso residencial de titularidad privada en la Bolsa de Suelo para su destino a vivienda asequible o protegida, con la finalidad de permitir que los particulares puedan beneficiarse de la publicidad que otorga la referida bolsa y puedan obtener ofertas. No se recogía esta posibilidad en la normativa anterior. Se ha estimado que las personas interesadas serán principalmente propietarias de parcelas en municipios con población superior a 100.000 habitantes (hay 13 municipios) o bien en municipios con alta presión residencial, donde haya mucha demanda. Por ello, se ha estimado un número de 60 municipios donde pueda haber alta demanda residencial y parcelas vacantes para uso residencial propiedad de titulares privados. Estos podrán solicitar a su Ayuntamiento a través de una solicitud presencial o electrónica su inclusión en la bolsa de suelo. La publicidad que se de a estos suelos a través de la bolsa impulsará la inversión para la construcción de viviendas asequibles o protegidas. La carga generada a la ciudadanía resulta mínima en comparación con los beneficios obtenidos para el interés general a través del impulso de la iniciativa privada para coadyuvar en la construcción de viviendas destinadas a los sectores menos favorecidos de la población.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 14/453	

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento		Código RPS 11776	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	X	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

[illegible]

OTRAS MEDIDAS DE ACCELERACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-3.200,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	-3.200,00 €

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

Nº de visados de vivienda libre y de vivienda protegida, por municipio y provincia.
Nº de visados de alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.
Nº de viviendas y alojamientos libres y protegidos iniciados y terminados por año, por municipio y provincia.
Nº de viviendas, libres y protegidas, rehabilitadas por año y por municipio y provincia.
Nº de certificados finales de obra de viviendas y alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.

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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 15/453	

ANEXO VI. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL			
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado			

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	ELABORACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	x	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación Ley Hipotecaria y su reforma Ley de Catastro Inmobiliario	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS							
Obligaciones de la normativa vigente							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Elaboración Libro del Edificio		7 Información a terceros	100,00 €	11 vez		1500	150.000,00 €
Deposito en el Registro de la Propiedad	Art. 202 Ley Hipotecaria	Inscripción electrónica en un registro	50,00 €	11 vez		1500	75.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
Obligaciones de la normativa en proyecto							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Elaboración Libro del Edificio		29 Información a terceros	100,00 €	11 vez		1500	150.000,00 €
Deposito en el Registro de la Propiedad		29 Inscripción electrónica en un registro	50,00 €	11 vez		1500	75.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)
Implantación tramitación proactiva	Tramitación electrónica	1500	100,00 €	150.000,00 €

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	150.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	150.000,00 €

Observaciones:
El promotor deberá entregar, con la documentación que legalmente se determine, el Libro del Edificio debidamente autorizado por la dirección facultativa, a la persona adquirente de vivienda unifamiliar y a la comunidad de propietarios, cuando se trate de régimen de propiedad horizontal. En el caso de la realización de actuaciones de rehabilitación integral de edificios de uso vivienda, se deberá redactar un Libro del Edificio existente, en el que se recogerán básicamente los contenidos establecidos en la presente ley y a los efectos de lo establecido en el Anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, estableciendo como objetivo la mejora de la eficiencia energética y proponiendo las alternativas de proyecto y obras para lograr las mejoras propuestas, así como las condiciones de seguridad, salubridad, conservación, habitabilidad, seguridad, contraincendios, etc. El libro del edificio existente se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad. El requisito de elaboración del Libro del Edificio se regulaba ya en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ya se requería en la normativa anterior. Se añade solo aclaración en cuanto a su exigencia en rehabilitaciones integrales. Por otra parte se añade la necesidad de su depósito en el Registro de la Propiedad, lo cual garantiza el acceso a la información de terceros de un documento esencial para la vida útil del edificio. Se ha estimado una media anual de una 1500 promociones de viviendas de nueva construcción de las que un 15% son promociones de rehabilitación integral , en función de los datos obtenidos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para Andalucía (Observatorio de la Vivienda). Si bien ya era obligatorio redactar el libro del edificio y su depósito en el Registro en base a la legislación catastral, la obligación de que se deba hacer por medios electrónicos supone un ahorro debido a las medidas de simplificación y agilización implementadas.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 16/453	

ANEXO VI. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	ELABORACIÓN DEL MANUAL DEL USUARIO	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	x	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación Orden de 30 de noviembre de 2009	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS							
Obligaciones de la normativa vigente							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Elaboración Manual del Usuario	6	Información a terceros	100,00 €	11 vez		25000	2.500.000,00 €
Deposito en el Registro de la Propiedad		Inscripción electrónica en un registro	50,00 €	11 vez		25000	1.250.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
Obligaciones de la normativa en proyecto							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Elaboración Manual del Usuario	29	Información a terceros	100,00 €	11 vez		25000	2.500.000,00 €
Deposito en el Registro de la Propiedad	29	Inscripción electrónica en un registro	50,00 €	11 vez		25000	1.250.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN					
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)	
Implantación tramitación proactiva	Tramitación electrónica	25000	100,00 €	2.500.000,00 €	

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	2.500.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	2.500.000,00 €

Observaciones:
En las nuevas promociones de vivienda en Andalucía y aquellas viviendas sobre las que se acometa una rehabilitación integral, los promotores estarán obligados a entregar a los compradores, el Manual del Usuario de la Vivienda. El alcance y contenido de dicho documento debe ser tal que permita poner a disposición de la persona propietaria, los datos e instrucciones precisas y necesarias particulares de cada vivienda terminada, que posibiliten la contratación y puesta en servicio de instalaciones de la vivienda, llevar a cabo su mantenimiento y conservación y las obras de reparación, reforma o rehabilitación posteriores. Además de en papel se editará en formato electrónico con objeto de asegurar su conservación procurando un lenguaje sencillo y lectura fácil. Al tiempo de la inscripción de la primera transmisión de la vivienda en el Registro de la Propiedad, se depositará en formato electrónico una copia autenticada del Manual del Usuario de la Vivienda en el Registro de la Propiedad, lo que se reflejará por nota marginal. En el caso de sucesivas transmisiones, dicho documento deberá ser entregado por el vendedor a las sucesivas personas propietarias. Este Manual ya se recogía en la Orden de 13 de noviembre de 2001, modificada posteriormente por Orden de 30 de noviembre de 2009. En el anteproyecto se añade la necesidad de que sea entregado en las sucesivas transmisiones y que se deposite en el registro de la Propiedad, de forma que se garantice que la información esencial de la vivienda llegue a terceros compradores. Se ha estimado, en base a datos obtenidos de diversas fuentes que el número de viviendas terminadas al año asciende a unas 25000. La obligación de que se deba hacer por medios electrónicos supone un ahorro debido a las medidas de simplificación y agilización implementadas.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 17/453	

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado			

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	INSCRIPCIÓN VOLUNTARIA EN EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS ESPECIALIZADOS DEL SECTOR RESIDENCIAL DE ANDALUCÍA	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	☒ Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación ☐ Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS							
Obligaciones de la normativa vigente							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
Obligaciones de la normativa en proyecto							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Declaración responsable	46-51	Inscripción electrónica en un registro	50,00 €	11 vez		700	45.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-45.000,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	-45.000,00 €

Observaciones:
Se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, y que tiene por finalidad básica favorecer la transparencia en el sector del mercado inmobiliario residencial, estimulando la profesionalización de los servicios de intermediación inmobiliaria en Andalucía, garantizando la protección de las personas consumidoras mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad. El Registro implementará las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar la seguridad de la información tratada. El Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía tiene naturaleza administrativa y carácter voluntario, público y gratuito. La inscripción en este registro se practicará previa presentación, por parte de quien esté legalmente habilitado para ello, de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas para la inscripción en el mismo, sin perjuicio de la potestad de la Administración de requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite dicho cumplimiento. Pueden solicitar la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía quienes cumplan los requisitos de capacitación o titulación y de especialización en materia de mediación, asesoramiento y gestión en el mercado inmobiliario residencial y en materia de vivienda protegida por parte del titular de la actividad y del 50% de sus empleados por cuenta ajena, a través de la acreditación de formación oficial de al menos 100 horas lectivas en estas materias, obtenida como máximo en los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la declaración responsable. Con carácter previo a la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los siguientes requisitos: Tener constituida una garantía y mantenerla vigente durante el tiempo que ejerzan la actividad de intermediación inmobiliaria, con el fin de responder de las cantidades recibidas en el ejercicio de su actividad. La suscripción de una póliza de seguros de responsabilidad civil profesional vigente que garantice, durante el tiempo en que se ejerza la actividad de intermediación inmobiliaria, los daños y perjuicios que puedan causar en el ejercicio de la misma, cuyos términos se determinarán reglamentariamente. Ambos requisitos se determinarán en función del volumen de negocio, según se establezca en su normativa de desarrollo. Los agentes de intermediación inmobiliaria facilitarán a quien lo solicite, el número de póliza y el nombre de la entidad aseguradora, o el número de aval y el nombre de la entidad financiera para los avals, y así mismo lo harán constar en el contrato de mandato o la nota de encargo. Todas las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán ser constituidas individualmente o de manera colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales. Se ha realizado una estimación sobre la base del número de agentes colegiados en Andalucía (545) y un incremento potencial hasta 700 de aquellos que no están colegiados pero que cumplen los requisitos. La confianza que va a generar la medida en los agentes que se registren voluntariamente, justifica sobradamente la imposición de esta carga, en aras a la seguridad jurídica y transparencia del mercado inmobiliario como interés general protegido por la norma.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 18/453



MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	COMUNICACIÓN EXCEPCIÓN RESIDENCIA VIVIENDA PROTEGIDA (Artículo 53)	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	☐ Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación ☒ Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Obligaciones de la normativa vigente

Obligaciones de la normativa en proyecto									

[illegible]

Medida de Simplificación	Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	308,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	10.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	10.308,00 €

Se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de tres meses consecutivos al año. No obstante, podrá excepcionarse por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente, que deberán ser comunicadas a la Delegación Territorial competente mediante declaración responsable con documentación justificativa, en el plazo de diez días hábiles desde que se produzca la no habitación.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR

02/07/2025

VERIFICACIÓN

PÁG. 19/453



MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.	x	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación	
Marque lo que proceda.		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACION DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS	
Obligaciones de la normativa vigente	

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)
Se implanta la Declaración responsable	Asimilado a Implantación de Tramitación proactiva	5000	100,00 €	500.000,00 €

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-52.000,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	500.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	448.000,00 €

Cuando la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se realice por convocatoria específica municipal, de conformidad con los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, las personas que pretendan presentarse lo harán mediante presentación de declaración responsable. Dado que no es para todas las promociones se ha estimado que aproximadamente una cuarta parte de las personas inscritas solicitarán su participación en una convocatoria. Los datos para realizar las estimaciones se han obtenido de los datos arrojados por la Estadística mensual de la plataforma Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que pueden consultarse en el siguiente enlace: <https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protégida/paginas/rmdv-estadistica-mensual.html> Con la implantación de la Declaración Responsable se consigue reducir la carga administrativa, sin perjuicio de la comprobación posterior del cumplimiento de los requisitos en el trámite de selección de los adjudicatarios.

Es copia auténtica de documento electrónico



MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PRO		
Carácter del procedimiento.		Código RPS	CFATV-XXX
Marque lo que proceda.	x	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación	
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

[illegible][illegible]

OTRAS MEDIDAS DE ACCELERACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN					
Medida de Simplificación	Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)
Se implanta la Declaración responsable		Asimilado a Implantación de Tramitación proactiva	20000	100,00 €	2.000.000,00

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	2.304.000,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	2.000.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	4.304.000,00 €

a) La solicitud de inscripción se realiza mediante una declaración responsable que deberá contemplar, al menos, los siguientes datos de cada uno de los miembros:

- a) Nombre y apellidos, fecha de nacimiento y lugar de nacimiento, sexo, nacionalidad, estado civil, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia. Domicilio a efectos de notificaciones y número de teléfono y dirección de correo electrónico, al objeto de que tengan preferencia las notificaciones electrónicas.
- b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, contendrá declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.
- c) Declaración expresa de conocer y cumplir con los requisitos para ser demandante de vivienda protegida y de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma a virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.
- d) Manifestación del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia. En caso de existir varias solicitudes y no se indique la preferencia, se entenderá por tal, la primera de las solicitudes presentadas.
- e) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.
- f) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar o de convivencia. En el caso de viviendas de más de tres dormitorios, únicamente podrán marcar dicha preferencia, la unidades familiares o de convivencia que tengan la condición de familia numerosa.
- g) Necesidad de vivienda adaptada.
- h) En su caso, grupo de especial protección en el que se incluya, de conformidad con lo establecido en los planes autonómicos de vivienda y suelo.
- i) Ingresos anuales de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo vigente al tiempo de presentación de la solicitud.
- j) Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.
- k) Manifestar inscribirse a los únicos efectos de emisión de certificación para futura compra o alquiler de vivienda (en estos casos, no serán incluidos en procesos de adjudicación, con el objeto de evitar ser penalizados para la inscripción).

l) Autorización al Registro para verificar los datos incluidos en la solicitud ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social, los datos del padrón municipal y la Consejería competente en materia de Hacienda de la Junta de Andalucía, y la autorización para verificar la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligada a acreditar la persona demandante.

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

Si existiera en la normativa anterior (Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

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

<https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyviabilidad/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protegida/paginas/mdv-estadistica-mensual.html>

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

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

02/07/2025

PÁG. 21/453



ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	COMUNICACIÓN EN OPERACIONES DE VENTA DE SUELO RESERVADO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.	X	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación	
Marque lo que proceda.		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS							
Obligaciones de la normativa vigente							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
Obligaciones de la normativa en proyecto							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Comunicación	63	Presentación de una comunicación electrónicamente	80,00 €		1 vez por 1negocio jurídico		
		Presentación de una comunicación presencialmente	5,00 €		1 vez por 1negocio jurídico		
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:
Se crea <i>ex novo</i> la obligación de que el titular de los suelos destinados a reserva de vivienda o alojamiento protegido comunique a la Consejería competente en materia de vivienda las transmisiones de los mismos, acompañando copia de la escritura, en el plazo de diez días desde su firma ante Notario. Todo ello con el fin de dotar de seguridad jurídica a las trasmisiones de los suelos y control necesario sobre la adecuación a la legislación vigente del precio de venta.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 22/453	

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN	Código RPS 2940	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS							
Obligaciones de la normativa vigente							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitar calificación provisional	36, 37, 38, 39 y 40	Presentar una solicitud presencialmente	80,00 €		1 vez por promoción	30% de 4000	96.000,00 €
	36, 37, 38, 39 y 40	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €		1 vez por promoción	70% de 4000	14.000,00 €
Solicitar calificación definitiva	36, 37, 38, 39 y 40	Presentar una solicitud presencialmente	80,00 €		1 vez por promoción	30% de 4000	96.000,00 €
	36, 37, 38, 39 y 40	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €		1 vez por promoción	70% de 4000	14.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				220.000,00 €
Obligaciones de la normativa en proyecto							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitud de calificación provisional	64	Presentar una solicitud presencialmente	80,00 €		1 vez por promoción	30% de 4000	96.000,00 €
	64	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €		1 vez por promoción	70% de 4000	14.000,00 €
Declaración responsable de calificación definitiva	64	Presentación de una comunicación presencialmente	2,00 €		1 vez por promoción	30% de 4000	2.400,00 €
	64	Presentación de una comunicación electrónicamente	30,00 €		1 vez por promoción	70% de 4000	84.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				196.400,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)
Se implanta la Declaración responsable	Asimilado a Implantación de Tramitación proactiva	4000	100,00 €	400.000,00 €

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	23.600,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	400.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	423.600,00 €

Observaciones:
Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando el régimen ante el correspondiente Ayuntamiento para su resolución, acompañada de la documentación que se determinará reglamentariamente.
Una vez emitida la calificación provisional, la misma se deberá remitir por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes acompañada de la licencia de obras o la declaración responsable.
Una vez concluidas las obras, el promotor de la actuación presentará al Ayuntamiento, la declaración responsable de ocupación, que incluirá anexo en el que declare bajo su responsabilidad la adecuación de la promoción a las determinaciones contenidas en la calificación provisional y el cumplimiento de los requisitos para la obtención de calificación definitiva.
En el plazo de un mes desde la presentación de la citada declaración, en el caso de que se detectasen insuficiencias o incumplimientos, se requerirá al promotor de la vivienda para la subsanación en el plazo que se determine en dicho acto. En caso de no solventarse en plazo, se dejará sin efecto la declaración responsable presentada, mediante resolución motivada del Ayuntamiento previa audiencia a las personas interesadas.
El anexo de la declaración responsable de ocupación para la calificación definitiva, testimoniado en la escritura de declaración de obra nueva o rehabilitación, será título suficiente para su anotación en el Registro de la Propiedad y posterior conversión. El Registro deberá remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la anotación de la calificación definitiva, en el plazo de diez días desde que esta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión. Transcurridos dos meses sin que se remita resolución municipal por la que se deje sin efecto la declaración responsable que originó la anotación, esta se convertirá en inscripción definitiva. En caso contrario se procederá a su cancelación.
Se regula actualmente en los artículos 36, 37, 38, 39 y 40 del RVPA, si bien se simplifica el procedimiento acompañándolo con el de la licencia urbanística y se introduce una declaración responsable para la calificación definitiva sustitutiva de la resolución de calificación definitiva. Por tanto, se mejora y simplifica el procedimiento.
El dato para la estimación de la población se ha obtenido del objetivo que se ha planteado la Comunidad Autónoma para los próximos cinco años (20000 viviendas protegidas), una vez que se ha aprobado el Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda.
Con la implantación de la Declaración Responsable se ha producido un notable ahorro de cargas administrativas. Se estima que como máximo el 30% de las declaraciones responsables se harán de manera presencial.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 23/453	

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado			

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	Transmisión de la promoción antes de la formalización de los contratos con los adjudicatarios (Artículo 65).	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	☒ Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación ☐ Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS							
Obligaciones de la normativa vigente							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
Obligaciones de la normativa en proyecto							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Comunicación	65	Presentación de una comunicación electrónicamente	2,00 €	11 vez			
		Presentación de una comunicación presencialmente	30,00 €	11 vez			
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:	
Se crea ex novo la obligación de comunicación en el caso de que se produzca la transmisión de la propiedad de una promoción de viviendas protegidas en ejecución, antes de la formalización de los contratos de venta o alquiler adjudicados, en un plazo de diez días desde la firma del documento en que se formalice, quedando sujeta a los derechos y obligaciones que la anterior propiedad hubiere contraído. Resulta necesaria para dotar de seguridad jurídica al procedimiento de calificación ante una subrogación empresarial en la posición del titular de la promoción. Si bien se ha impuesto una nueva carga y no puede realizarse una estimación en relación al número de operaciones que se realizarán, se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.	

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 24/453	

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	OBLIGACIÓN DE PUBLICIDAD DEL PROMOTOR Y DEL PARTICULAR	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	X	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación	
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Obligaciones de la normativa vigente

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-150.000,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	-150.000,00 €

Los promotores de vivienda protegida tienen la obligación de insertar en la publicidad para la venta o arrendamiento de estas, los contenidos establecidos en la legislación vigente y en concreto, el carácter de vivienda protegida y la sujeción con ello al régimen de limitaciones impuestas en el programa concreto y a la normativa de aplicación, con especial indicación del precio máximo establecido. La misma obligación tienen los promotores de alojamiento protegido, que habrán de hacer constar las características de este, los sujetos a los que va destinados, el régimen de uso del mismo, y demás obligaciones o limitaciones al que el destinatario.

Asimismo, los promotores deberán exponer en sitio visible de la obra, durante el periodo de construcción, el cartel indicativo de estar acogida la promoción al régimen de vivienda protegida según modelo oficial. Salvo las obligaciones de información que establece el Decreto 218/2005, de 11 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la compraventa y arrendamientos de viviendas en Andalucía, no existe regulación de la publicidad del promotor, a excepción de la obligación de exponer en lugar visible el cartel. Resulta necesaria la exigencia para garantizar la información al destinatario de las viviendas protegidas, de las obligaciones y beneficios que conlleva ser propietario o usuario de las mismas.

Se ha estimado una media anual de una 1500 promociones de viviendas de nueva construcción.

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

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2imP7HF94UUBZOD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 25/453



MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	OBLIGACIÓN DE PUBLICIDAD DEL PROPIETARIO DE VP PARA SU TRANSMISIÓN O ALQUILER		Código RPS
	CFATV-XXX		
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	x	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación	
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

[illegible][illegible]

Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-8.400,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	-8.400,00 €

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

Es copia auténtica de documento electrónico

PÁG. 26/453



MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

[illegible]

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 27/453	

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA - OBLIGATORIEDAD DE INFORMACIÓN	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

Normativa vigente	Normativa en proyecto
Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Obligaciones de la normativa vigente

[illegible]

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)

[illegible]

Medida de Simplificación	Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

Medida de Simplificación Agrupación(6)	Identificación(5)	Valoración(6)	Año(s) final(es) (10)	Año(s) total (11)

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	

Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

La persona promotora hará entrega de la vivienda a la persona destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de cinco meses, al que se refiere el artículo 14.1 b) del Reglamento.

La persona promotora hará entrega de la vivienda a la persona destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de cinco meses, al que se refiere el artículo 14.1.1) del Reglamento de Vivienda Protegida o en el plazo que resulte de su prórroga.

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

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

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

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2imP7HF94UUBZOD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 28/453



MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	SEGUNDAS O SUCESIVAS TRANSMISIONES DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA	Código RPS 865	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	☐ Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación ☒ Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Obligaciones de la normativa vigente

[illegible]

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)

[illegible]

Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	

Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Las transmisiones del derecho de propiedad o cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en

El régimen de venta está sujeta al deber de obtener autorización de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos reglamentariamente, al objeto de comprobar que se da cumplimiento al régimen de limitaciones propios de las mismas en cuanto a destino, precio, y requisitos de los destinatarios, y en su caso para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

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

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

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

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

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

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jnP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 29/453



ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)

Consejería:	FOMENTO. ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	ALQUILER O CESIÓN DE USO DE VIVIENDA PROTEGIDA POR LA PRIMERA PROPIEDAD ADJUDICATARIA O POSTERIORES		Código RPS
			CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación	
	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

[illegible]

Obligaciones de la normativa en proyectos

[illegible]

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN

Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)
Se implanta la Declaración responsable	Asimilado a Implantación de Tramitación proactiva	2000	100,00 €	200.000,00

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	11.800,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	200.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	211.800,00 €

Observaciones:

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

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

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

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2imP7HF94UUBZOD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 30/453



MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler		Código RPS
	CFATV-XXX		
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación	
	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

[illegible]

OTRAS MEDIDAS DE EFICIENCIA Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos al procedimiento de selección previsto en la ley y a los requisitos de visado, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos en esta ley y en la normativa reglamentaria de desarrollo.

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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 31/453	

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado			

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.	x Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS							
Obligaciones de la normativa vigente							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
Obligaciones de la normativa en proyecto							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Comunicación	77	Presentación de una comunicación electrónicamente	2,00 €		1 vez por 1contrato		
		Presentación de una comunicación presencialmente	30,00 €		1 vez por 1contrato		
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:	
Las adquisiciones de viviendas protegidas en virtud de procedimientos de fusión, absorción o aumentos de capital entre personas jurídicas deberán ser comunicadas por la persona jurídica adquirente a la Consejería competente en materia de vivienda protegida en el plazo de diez días desde que se produzcan. Se crea ex novo esta obligación para aclarar que no están sujetas a autorización, si bien si lo están a un control ex post por la Administración. Si bien se ha impuesto una nueva carga y no puede realizarse una estimación en relación al número de operaciones que se realizarán, se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.	

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 32/453	

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

Observaciones:

En los supuestos de adquisiciones de viviendas protegidas como consecuencia de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, con anterioridad a la formalización de dicha operación, el acreedor de la deuda deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, su intención de realizar dicha operación al objeto de que los mismos en el plazo de diez días hábiles comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo al precio consignado en dicha operación que no podrá exceder del máximo establecido legalmente. Se exceptúa de esta obligación a los titulares de viviendas protegidas de titularidad pública. En caso de que transcurra el citado plazo, sin que la Administración Autonómica o Municipal haya comunicado su intención de ejercer tal derecho, se entenderá que renuncia al mismo.

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

En el caso de que no se ejercite sobre estas viviendas protegidas ningún derecho de tanteo o retracto por parte de la administración en los plazos fijados anteriormente, la persona que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la misma, deberá:

- Comunicar la adquisición a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de diez días desde que haya accedido a la titularidad mediante la formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio judicial correspondiente.
- Ofrecer la vivienda protegida al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento que corresponda en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad mediante la formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio de adjudicación al acreedor en el procedimiento judicial correspondiente, para su adjudicación a persona que cumpla los requisitos y según el orden de prioridad del listado facilitado por el citado registro, conforme a lo previsto reglamentariamente.

En el caso en el que la transmisión forzosa se haya realizado a favor de una persona física que cumpla los requisitos para el acceso a la vivienda, esta presentará en el plazo de un mes desde el que se ha producido la transmisión, la comunicación a que se refiere el apartado 2 junto con el título de adjudicación.

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 33/453	



MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA POR SUCESIÓN MORTIS CAUSA		Código RPS
			CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación	
	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Obligaciones de la normativa vigente

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

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

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

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

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

Es copia auténtica de documento electrónico

PÁG. 34/453



ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado			

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	Código RPS 867	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS							
Obligaciones de la normativa vigente							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitar Autorización	44	Presentación de una solicitud electrónicamente	5,00 €	11 vez		70% de 700 = 490	2450
		Presentación de una solicitud presencialmente	80,00 €	11 vez		30% de 700 = 210	16800
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				19.250,00 €
Obligaciones de la normativa en proyecto							
Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitar Autorización	82 y Disposición Adicional Primera	Presentación de una solicitud electrónicamente	5,00 €	11 vez		70% de 700 = 490	2450
		Presentación de una solicitud presencialmente	80,00 €	11 vez		30% de 700 = 210	16800
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				19.250,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS

Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)

Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)

RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)

Observaciones:

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

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

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

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

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

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

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

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jpmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 35/453





ANEXO III

Valoración de las aportaciones recibidas en el trámite de audiencia a las Consejerías 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 36/453	



VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA A LAS CONSEJERÍAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 43.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el artículo 45.1.d) de la misma Ley 6/2006, de 24 de octubre, se ha concedido trámite de audiencia a todas las Consejerías de la Junta de Andalucía por plazo de dos meses, en el procedimiento de elaboración del anteproyecto de Ley, mediante envío por BandeJA de solicitud de informe remitido con fecha 29 de julio de 2024.

Las siguientes Consejerías han contestado, pero no han realizado observaciones al texto:

- Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, con fecha 16/09/2024.
- Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional, con fecha 25/09/2024.

Se ha recibido la conformidad y acuerdo con el texto analizado de las siguientes Consejerías:

- Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, con fecha 16/09/2024.
- Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional, con fecha 25/09/2024.

Las siguientes Consejerías han realizado consideraciones y alegaciones al texto.

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

No se ha recibido pronunciamiento alguno de las siguientes Consejerías:

- Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Consejería de Universidad, Investigación e Innovación, si bien si se ha recibido pronunciamiento del Consejo Andaluz de Universidades.

A continuación se expone el análisis y valoración de las consideraciones realizadas por las distintas Consejerías en el trámite de audiencia al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 37/453	



CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA, INTERIOR, DIÁLOGO SOCIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Se recibe informe con fecha 19/09/2024, en el que se requiere que la Agencia Digital de Andalucía valore los impactos que supone la implementación de los medios electrónicos que pretenden ponerse en carga por aplicación de las determinaciones contenidas en el Anteproyecto de Ley y que se modifique la ubicación de los conceptos contenidos en el Anexo para que se contemplen en el articulado, por técnica legislativa. Se aceptan ambas consideraciones.

Con fecha 30/10/2024 se solicita informe a la Agencia Digital de Andalucía, recibándose en la Secretaría General de Vivienda con fecha 02/12/2024.

CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO

Se recibe informe con fecha 18/09/2024, en el que se realizan una serie de consideraciones al articulado. Se han tenido en cuenta la mayoría y se han incorporado al texto. No obstante, se relacionan y justifican aquellas consideraciones que no han sido tenidas en cuenta:

OBSERVACIÓN 1: Se realizan una serie de consideraciones a la redacción del **Artículo 1. Objeto de la Ley**, para mejorar la coherencia y comprensión del texto.

RESPUESTA 1: Se acepta y se incluye en el texto.

OBSERVACIÓN 2: Se propone la eliminación del texto que aparece entre paréntesis en la redacción del **apartado 1 del artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda.**

RESPUESTA 2: Se acepta.

OBSERVACIÓN 3: En el **Artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda**, proponen que sería de interés que, además de recabar propuestas de entidades y organizaciones, lo hiciera también de la ciudadanía para identificar mejor necesidades, oportunidades y retos.

RESPUESTA 3: No se acepta. Ya se tiene en cuenta la representación de los agentes económicos y sociales más representativos, por lo que se entiende que la ciudadanía está representada.

OBSERVACIÓN 4: En el **Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible**, proponen que se establezcan requisitos adicionales para la inclusión de los suelos en la bolsa de forma que sirvan para asegurar que son susceptibles de ser incluidos, así como la corrección de una expresión para referirse a la información gráfica.

RESPUESTA 4: Sólo se acepta la corrección de la redacción, ya que los requisitos para su inclusión ya vienen especificados en el apartado 2.

OBSERVACIÓN 5: En el **Artículo 12. Otras formas de colaboración público-privada**. Dado que en el marco de la colaboración pública-privada, se incluye la información estadística que deben proporcionar los colegios profesionales, sería de interés que en lugar del “número” de visados, etc... se incluyese la información geográfica que permita delimitar la posición de las parcelas afectadas. Además, añadir a estos datos variables de seguimiento: datos de ocupación, por venta o alquiler, el tiempo transcurrido desde que la vivienda está disponible hasta que se ocupa, el perfil del ocupante o el tiempo que la ocupa, permitiría cuantificar el rendimiento y mejorar la planificación. El mantenimiento y explotación de estos datos podría ser función de la Comisión Interadministrativa, establecida en el artículo 13.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 38/453	



RESPUESTA 5: No se tiene en cuenta la petición de otros datos no contemplados a los Colegios Oficiales de Arquitectos, dado que son datos de los que no disponen y no son de su competencia (datos de ocupación, por venta o por alquiler, etc.), y pueden obtenerse por otras fuentes de información.

OBSERVACIÓN 6: En el **Artículo 14. Instrumentos de Planificación**, se realizan las siguientes consideraciones:

- Apartado 1.E, En la definición del Plan de Inspección de la Vivienda, se echa en falta describir su objetivo, finalidad y describir cómo se ejecutará.
- En el apartado 2, para la elaboración de los instrumentos de planificación, se recomienda incluir en su redacción “...utilizando para ello, como mínimo, la información disponible en la Distribución Espacial...”

RESPUESTA 6: No se acepta la observación al apartado 1.E, dado que no es la ubicación donde se describe su objetivo, finalidad y la forma en la que se ejecutará, y se incluye en la redacción del apartado 2, la propuesta planteada.

OBSERVACIÓN 7: En el **Artículo 15.3. Plan Andaluz de Vivienda y Suelo**. Se sugiere añadir en su redacción “En su formulación, el plan deberá determinar si tiene clara incidencia en la salud o no, a los efectos de cumplir la normativa de Evaluación de Impacto en Salud”.

RESPUESTA 7: Se acepta parcialmente. El plan andaluz es un plan programático que plantea diversas líneas de actuaciones y ayudas. Será en el momento de redacción de las correspondientes bases reguladoras cuando habrá que evaluar la incidencia en la salud de cada línea concreta. No obstante, en la tramitación del plan andaluz se evaluará la incidencia en la salud, hecho que es preceptivo y que se considera que no ha de ser incluido en la redacción de este artículo.

OBSERVACIÓN 8: En el **Artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo**. Se plantea añadir a la redacción del artículo que ha de ser coherente con los objetivos y determinaciones del plan andaluz.

RESPUESTA 8: No se acepta, ya que el plan municipal es un documento que analiza una situación determinada en un municipio y el plan andaluz es programático. Es el plan andaluz el que, a la luz de los resultados de los planes municipales, debe programar sus líneas de actuación y ayudas.

OBSERVACIÓN 9: En el **Artículo 19.6. Áreas Prioritarias de Vivienda**, se sugiere añadir en su redacción “y la información cartográfica se mantendrá actualizada y a disposición de todas las personas y entidades interesadas”. En el punto 8 la frase “en cada parcela se podrá incrementar en un 20% el número de viviendas y en un 10% la edificabilidad, sin que sea necesario un incremento de dotaciones”.

RESPUESTA 9: Se acepta parcialmente, será tenido en cuenta en su desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 10: En el **Artículo 22. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario. Equipamiento comunitario residencial**, se recomienda que al menos debieran garantizarse un mínimo de dotaciones antes de permitir que todo el suelo se destine a viviendas.

RESPUESTA 10: Se acepta parcialmente. Sólo se permite en caso de parcelas sin uso y previa conformidad del Ayuntamiento. La propuesta ya planteada se ha realizado de conformidad con la legislación urbanística de aplicación, dentro de los límites que esta ya permite.

OBSERVACIÓN 11: En el **Artículo 25.6 Principios rectores de la calidad de las viviendas**, se recomienda modificar la redacción del apartado 6 y trasladar su contenido a la Exposición de Motivos para mejorar la comprensión y la coherencia.

RESPUESTA 11: Se acepta.

OBSERVACIÓN 12: En el **Artículo 28. Libro del edificio y manual del usuario de la vivienda**, se realizan una serie de consideraciones.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 39/453	



RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente, en la nueva versión del Anteproyecto se replantea la redacción de este artículo, al haber puesto en relación las consideraciones realizadas al mismo por varios agentes.

OBSERVACIÓN 13: En el **Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad**, se realizan las siguientes consideraciones:

- a) Se echa en falta la inclusión del concepto de autosuficiencia energética y de la promoción de comunidades energéticas.
- b) Se sugiere además incluir, en este apartado 1, otro subapartado en el que se indique como criterio de calidad el optar por aparcamientos subterráneos antes que en superficie, dedicando el espacio en superficie a zonas verdes o puntos de encuentro de las personas.

RESPUESTA 13: No se acepta, dado que se considera que el concepto “autosuficiencia energética” ya está implícito en la redacción del apartado 1.a) y la segunda apreciación es demasiado específica, pudiendo ser objeto de desarrollo posterior.

OBSERVACIÓN 14: En el **Artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios**, se propone incluir en su redacción, la frase “...siempre será prioritaria y/o preferible la rehabilitación urbana a la ocupación de nuevo suelo”.

RESPUESTA 14: No se acepta, no es cuestión de priorizar la rehabilitación, pueden convivir rehabilitación con nueva construcción.

OBSERVACIÓN 15: En el **Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana**, se realizan las siguientes consideraciones:

- a) Consideran insuficiente la referencia a la búsqueda del equilibrio entre usos en lo relativo al uso turístico.
- b) En relación con el apartado 9, se recomienda también incluir, como punto adicional, la potenciación de la movilidad sostenible y la creación de las infraestructuras necesarias para ello, como criterio de sostenibilidad y calidad de vida.

RESPUESTA 15: No se acepta. La regulación de ambos asuntos no son competencia de vivienda.

OBSERVACIÓN 16: En el **Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas**, durante el periodo de protección, se realizan las siguientes consideraciones:

- a) En el apartado 1, se sugiere incluir a “personas no acompañadas” que actualmente es un conjunto de población cada vez mayoritaria y que por motivos distintos afrontan todos los gastos de la vivienda en soledad, nos referimos a personas viudas, divorciadas, solteras y a la llamada “soledad no deseada” (término asociado a la edad anciana), para las que se puede destinar vivienda protegida al menos durante el tiempo que dure la situación de soledad.
- b) En el apartado 2, relativo a los ingresos, se recomienda modificar y unificar la redacción dada en los apartados a) y b), proponiendo la siguiente “a) Disponer de unos ingresos familiares que se encuentren dentro del rango establecido en el Plan de Vivienda...”, para una mejor comprensión del texto.

RESPUESTA 16: No se acepta, en primer lugar, las personas no acompañadas no están excluidas, por lo que no es necesario incluirlas expresamente. En segundo lugar, la limitación de los ingresos viene determinada para cada programa definido en el Plan VIVE, por ello se considera que está bien redactado.

OBSERVACIÓN 17: En el **Artículo 56. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida**, consideran que los límites establecidos como salario mínimo y máximo podrían ir parejos al precio máximo de la vivienda protegida al que se accede y podrían crearse distintas categorías alcanzando mayor equidad.

RESPUESTA 17: No se acepta, ya que las distintas categorías de viviendas protegidas están asociadas a distintos niveles de renta, tal como se establece en el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 40/453	



OBSERVACIÓN 18: En el **Artículo 97.7 Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales**, se establece que “Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el apartado 2, letra b) del artículo anterior, y acreditado el grave riesgo para la seguridad y salud de las personas usuarias de la vivienda, se podrán adoptar las medidas cautelares que se estimen oportunas”. Se indica que esta Consejería está de acuerdo con dicha medida, como no puede ser de otra forma, pero en ningún caso ello puede suponer una mayor carga burocrática para los profesionales de la Atención Primaria y Comunitaria del Servicio Andaluz de Salud, lo que habrá de tenerse en cuenta en el desarrollo reglamentario de este aspecto de la norma.

RESPUESTA 18: No se acepta, la competencia la competencia para el establecimiento de medidas cautelares en materia de seguridad y salud no pertenece al ámbito material objeto del Anteproyecto de Ley de Vivienda.

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS

Se recibe informe con fecha 23/09/2024.

- 1) Se propone la inclusión de medidas concretas para el fomento del tejido industrial andaluz, vinculadas a la construcción y rehabilitación de viviendas.
- 2) Se propone incluir una serie de modificaciones en el articulado, por alineación con nuestra planificación industrial, y concretamente con el “Plan de cadena de valor CRECE Industria para la edificación en Andalucía”, con el “Plan de cadena de valor CRECE Industria de la madera y el mueble en Andalucía” y con el “Plan de cadena de valor CRECE Industria de la piedra y el mármol en Andalucía”.

En relación a las consideraciones manifestadas, se informa que se aceptan parcialmente, mejorando la redacción de algunos artículos. No obstante, se entiende que algunas de las propuestas ya estaban implícitas en la redacción del Borrador, que las contemplaba de manera genérica y no particularizada.

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Se recibe informe con fecha 25/09/2024 y referencia OC-2024-96. Los distintos Centros Directivos, concretamente la Intervención General, la Dirección General de Fondos Europeos y la Dirección General de Patrimonio han realizado una serie de consideraciones a la parte expositiva, a la parte dispositiva y otras de carácter formal en relación al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía. A continuación, se analizan y consideran las cuestiones planteadas.

Consideraciones a la parte expositiva:

- Página 11, tercer párrafo. Se corrige el número de artículos que conforman la Ley.
- Página 18, tercer párrafo Debe realizarse alguna referencia al cumplimiento del punto 13 del Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, que se considera es el motivo de la modificación normativa relativa al artículo 61.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establece que: “13. *En relación con el apartado 5 de este mismo artículo [se refiere al artículo 61] ambas partes acuerdan que su interpretación y aplicación conforme al orden competencial debe hacerse de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y, específicamente, de acuerdo con la regla básica estatal establecida en el artículo 20.1.b) del TRLSRU, de modo que la referencia a una reserva excepcionalmente inferior o la exención de dicha reserva en determinados municipios, queda reservada a los instrumentos de*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 41/453	



ordenación de ámbito regional y subregional, que deberán recogerla de manera motivada y garantizando la reserva completa dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. Estos criterios interpretativos se incorporarán asimismo en el desarrollo reglamentario de esta norma”. Se ha incluido en la exposición de motivos la explicación oportuna.

- Página 19, tercer párrafo Se solicita incluir mayor justificación los principios de buena regulación (necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia). Se revisa la justificación y tiene su reflejo en la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

Observaciones a la parte dispositiva:

OBSERVACIÓN 1: Al **Artículo 6. Competencias de la Comunidad Autónoma**, en relación a la atribución de competencias a AVRA para el desarrollo de suelos para su destino a vivienda protegida, exponiendo que sólo cuando sea de su titularidad.

RESPUESTA 1: Se modifica el artículo para añadir la apreciación citada.

OBSERVACIÓN 2: En relación al **Artículo 8. Consejo Andalúz de la Vivienda**, exponen que sería más adecuado calificar dicho órgano colegiado como de “participación social”, dado que el apartado 3 del proyectado artículo establece que estarán representados en dicho órgano: “los agentes económicos, sociales, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda”. Además, debería añadirse que el referido órgano colegiado es de los previstos en el artículo 88 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

RESPUESTA 2: Se modifica el artículo para añadir la apreciación citada.

OBSERVACIÓN 3: Al **Artículo 10. Bolsa de suelo para vivienda asequible**. Consideran que debe clarificarse cuál es el régimen de integración en la mencionada bolsa.

RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente y se aclara que La “Bolsa de suelo para vivienda asequible” incluida en el artículo 11 (antes artículo 10) del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se trata de un medio para dar información en la web de la Junta de Andalucía, a través de un visor, de la bolsa de suelo disponible para la construcción de viviendas a precio asequible, con la finalidad de dar publicidad y transparencia a los mismos e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada, facilitando la búsqueda y localización de los suelos desde varios criterios objetivos y mediante el uso de cartografía adecuada. A tal efecto la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en colaboración con la Agencia Digital de Andalucía, desarrollará una sencilla herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y para la consulta electrónica.

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 42/453	



OBSERVACIÓN 4: Al **Artículo 11. Medios de colaboración público-privada** para la construcción de vivienda asequible.

1. En relación al apartado 1.a) consideran que lo que podrá corresponder a la Consejería competente en materia de vivienda será prestar colaboración a las administraciones públicas enajenantes en su garantía y establecimiento, en lugar del “Impulso para la enajenación de suelos públicos...”.
2. En relación al apartado 1.d), consideran igualmente que su redacción no se ajusta a la legislación vigente sobre patrimonios públicos de las distintas administraciones públicas, pues otorga a la Consejería competente en materia de vivienda atribuciones propias de otros organismos; a esta corresponderá, en todo caso, promover o impulsar, al igual que se establece en el apartado a) dichas permutas.
3. En el apartado 3, sugieren referirse al artículo concreto de la LISTA por coherencia y para mejor comprensión del texto.

RESPUESTA 4: Se aceptan las sugerencias y se modifica el texto.

OBSERVACIÓN 5: Al **Artículo 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada**. La Dirección General de Patrimonio considera que debe especificarse “en materia de vivienda” y “en materia de vivienda protegida”.

RESPUESTA 5: Se acepta y se modifica el párrafo.

OBSERVACIÓN 6: Al **Artículo 79. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda**. La Intervención General de la Junta de Andalucía considera que el proyectado precepto puede tener naturaleza o alcance procesal, dado que en determinados procedimientos judiciales se establece que los juzgados deben efectuar determinadas comunicaciones a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble. Por tanto, se considera que, al menos dicho contenido del anteproyecto de ley debería someterse al preceptivo informe del Consejo General del Poder Judicial (en adelante CGPJ), previsto en el artículo 561.1.6º de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Inciendiando en la misma necesidad de solicitar el referido informe del CGPJ, debe tenerse en cuenta que en la disposición derogatoria única del anteproyecto de ley se deroga, entre otras, la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, entendiéndose que las disposiciones de dicha Ley 1/2018, de 26 de abril, se integran en el contenido del anteproyecto (capítulo VI del Título V) que ahora se tramita. Pues bien, en el procedimiento de elaboración de la referida Ley 1/2018, de 26 de abril, entre la documentación adicional que formó parte de su elaboración, se encuentra la certificación del Acuerdo adoptado por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial en su reunión del día 24 de noviembre de 2016, por el que se aprobó el Informe Jurídico al anteproyecto de ley por el que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, en el que se analiza, de forma detallada, diversos contenidos del referido anteproyecto. Por tanto, se considera que, siguiendo el mismo criterio que en aquella elaboración normativa, debería solicitarse sobre el anteproyecto de ley que ahora se tramita el referido informe del CGPJ.

RESPUESTA 6: Se acepta y se solicita informe.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 43/453	



OBSERVACIÓN 7: Al **Anexo. Definiciones y Conceptos. Apartado 1.c) Vivienda asequible**. La intervención General de la Junta de Andalucía sugiere modificar la referencia al IPREM para que quede una redacción coherente y no confusa.

RESPUESTA 7. Se acepta y se modifica la referencia. Se informa además que el anexo se ha trasladado al artículo 4.

OBSERVACIÓN 8: Consideraciones de la Dirección General de Fondos Europeos. Consideran que los principios de la Nueva Bauhaus y del Pacto Verde Europeo podrían integrarse en los criterios que guíen la promoción de vivienda pública y privada en Andalucía, apoyando así la visión de un desarrollo urbano más sostenible, inclusivo y estéticamente enriquecedor, tal como se propone en el anteproyecto, dado que tanto la iniciativa europea como el anteproyecto andaluz persiguen objetivos comunes en la lucha contra la crisis de vivienda, lo que sugiere una posible sinergia entre las políticas europeas y autonómicas en esta materia.

RESPUESTA 8. Se acepta y se introducen referencias en la Exposición de Motivos.

Consideraciones de carácter formal:

Se han realizado una serie de consideraciones de carácter formal, que han sido tenidas en cuenta en su totalidad en la nueva versión del texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

Con fecha 30/09/2024 se recibe comunicación de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente remitiendo informes al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía emitidos por dos centros directivos.

Por un lado, se recibe **Informe del Servicio de Planificación y Evaluación Ambiental Estratégica de la Secretaría General de Medio Ambiente y Cambio Climático**, en el que se realizan una serie de consideraciones:

Consideraciones generales:

Estiman que esta propuesta normativa debe incluir entre sus principios una construcción y rehabilitación de vivienda sostenible que busque entre sus objetivos:

- Conseguir una habitabilidad de bajo impacto ambiental
- Mejorar la eficiencia y el ahorro energético
- Seleccionar materiales con criterios ambientales e incentivar el uso de productos con etiquetas ecológicas, afirmaciones ambientales y declaraciones ambientales de producto (DAP) en base a las normas ISO que las regulan.
- Considerar el Análisis del Ciclo de Vida (ACV) de los productos
- Identificar indicadores que midan la circularidad del sector de la construcción
- Evaluar alternativas de materiales y soluciones constructivas, de forma que la comparativa de diferentes opciones permita tomar decisiones más sostenibles ambientalmente.

RESPUESTA: Se considera que el texto del anteproyecto contempla esos principios de manera genérica, y así se refleja en el artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda, en el artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas y en el artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana.

Consideraciones específicas:

OBSERVACIÓN 1: Al **artículo 15. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo**, en relación a que se valore la posibilidad de que deba ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica y se recuerda la necesidad de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 44/453	



incluir en ellos las variables ambientales, especialmente en cuanto a los principios de la economía circular se refiere, fomentando en las modalidades de ayudas autonómicas la disminución del impacto ambiental.

RESPUESTA 1: El Plan Andaluz de vivienda y suelo realiza la programación presupuestaria, de objetivos y organizativa en materia de vivienda, si bien no establece actuaciones concretas. Tal como establece el artículo 1 del Plan VIVE en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado por Decreto 91/2020, de 30 de junio, es un documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucional y estatutariamente consagrados, entendiendo por tanto que no debe ser objeto de Evaluación Ambiental Estratégica. Por otra parte, será en el futuro desarrollo de las bases reguladoras de las líneas de ayudas que se pongan en carga en desarrollo de las actuaciones establecidas en el marco del Plan Autonómico de Vivienda y Suelo, cuando se tendrán en cuenta las variables ambientales antes mencionadas.

OBSERVACIÓN 2: Al **artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo**, recordando que la elaboración y aprobación de estos planes municipales deberá ir en consonancia con la normativa ambiental de aplicación. Así mismo y en aras a conseguir una construcción y rehabilitación de vivienda sostenible se solicita se incorpore entre los contenidos de los Planes Municipales de Vivienda y suelo dos nuevos apartados:

- Propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la sostenibilidad ambiental del plan y medidas que tengan en cuenta los principios y objetivos de la economía circular en la construcción y rehabilitación de viviendas.
- Indicadores de sostenibilidad ambiental y economía circular que midan la disminución del impacto ambiental.

RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente y se añade en el apartado 2 un texto indicando que habrán de perseguirse los “principios rectores de la política de vivienda, de la calidad de las viviendas y de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana”.

OBSERVACIÓN 3: Al **artículo 18. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo**, en relación a que se valore la posibilidad de que deba ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, que se incluya algún apartado que mida y evalúe su sostenibilidad ambiental y un posible análisis de alternativas desde el punto de vista de sus efectos ambientales, y la advertencia de que la delimitación de las “Áreas prioritarias de Vivienda o de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana no puede contradecir lo establecido en la normativa sectorial ambiental que pueda ser de aplicación.

RESPUESTA 3: No se acepta, ya que el objeto de estos planes es el establecimiento de una estrategia común para garantizar el derecho de acceso a la vivienda, estableciendo directrices y coordinando de manera conjunta las necesidades comunes en materia de vivienda, infraestructuras, suelo y dotaciones de los municipios afectados, por lo tanto serán de obligado cumplimiento las determinaciones y directrices establecidas por el planeamiento territorial y urbanístico que ya contemplan cuestiones ambientales y han sido objeto de la correspondientes evaluaciones.

OBSERVACIÓN 4: Al **artículo 19. Áreas Prioritarias de Vivienda**, recordando que el incremento en un 20% del número de vivienda y un 10% de la edificabilidad debe ser compatible con los umbrales de calidad ambiental establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

RESPUESTA 4: Se acepta y se aclara que ese límite se ha permitido dentro de los márgenes ya establecidos por la legislación urbanística de aplicación.

OBSERVACIÓN 5: Al **artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas**, sugieren modificaciones a los apartados 7 y 9.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 45/453	



RESPUESTA 5: Se acepta la sugerencia de redacción dada al apartado 7 y se incluye, y no se acepta la del apartado 9 por entender que ya contempla lo que se solicita.

OBSERVACIÓN 6: En el **artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad**, se aconseja incluir entre los objetivos y recomendaciones un apartado que persiga establecer indicadores que mida la circularidad de la construcción y sostenibilidad ambiental de las viviendas.

RESPUESTA 6: No se acepta ya que se encuentra incluido en la redacción actual, no obstante se revisará para que quede más claro.

Por otro lado, se reciben una serie de consideraciones de la **Dirección General de Política Forestal y Biodiversidad**:

1. Se realizan las siguientes consideraciones previas:

- 1º) Se diagnostican con rigor los retos de vivienda, resaltando la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático.
- 2º) La sostenibilidad en vivienda requiere el uso de materiales de bajo impacto ambiental, como la madera y el corcho.
- 3º) El anteproyecto de ley debería incluir el compromiso europeo de neutralidad climática para 2050 y el papel de la construcción en reducir emisiones.
- 4º) Faltan objetivos específicos en la ley relacionados con la sostenibilidad de los procesos constructivos y la vida útil de las viviendas.
- 5º) El uso de madera técnica en la construcción contribuye al desarrollo sostenible, mitigando el impacto ambiental y anticipando efectos del cambio climático.
- 6º) Promover materiales forestales andaluces apoyará la bioeconomía regional, la sostenibilidad forestal y la fijación de la población rural.
- 7º) La ley representa una oportunidad para los montes andaluces mediante el uso de recursos forestales en construcción sostenible.
- 8º) Debe tomarse en consideración la Directiva 2024/1275 de la UE sobre la eficiencia energética de los edificios.
- 9º) Debe tenerse en cuenta el Dictamen 2023/C 184/04 del Comité Económico y Social Europeo sobre “Construcción en madera para reducir CO2 en el sector de la construcción”, mediante una gestión forestal sostenible.
- 10º) Se recomienda aumentar el uso de madera en edificios públicos y apoyar la investigación en materiales de construcción sostenibles.
- 11º) Reducir la huella de carbono en construcción implica usar materiales locales como los recursos forestales andaluces.
- 12º) La Nueva Bauhaus Europea impulsa una arquitectura sostenible y estética, con la madera como elemento clave en la transición ecológica.

Se informa que se han tenido en cuenta con motivo de otras alegaciones y otras serán objeto de desarrollo reglamentario. No obstante, la ley establece una serie de principios rectores de la política de vivienda, de principios rectores de la calidad de las viviendas y de principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana, que ya recogen de manera general las observaciones realizadas.

2. Se realizan propuestas generales relativas a la inclusión en el texto de referencias a materiales locales como la madera y el corcho, y otras cuestiones medioambientales. Se informa que se han tenido en cuenta con motivo de otras alegaciones y se han incorporado las referencias solicitadas.

3. Se realizan las siguientes propuestas específicas de adaptación al articulado:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 46/453	



OBSERVACIÓN 1: En el **apartado II de la Exposición de Motivos** pretenden una modificación de una de las directrices establecidas en el acuerdo del Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2022.

RESPUESTA 1: No se acepta, dado que no pueden modificarse acuerdos firmes.

OBSERVACIÓN 2: En la **Exposición de Motivos, sobre el título II Calidad de las viviendas**, proponen incluir referencias a los materiales naturales y de proximidad, y a la reducción de la huella de carbono.

RESPUESTA 2: Se acepta.

OBSERVACIÓN 3: En el **Artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas**, se proponen una serie de modificaciones:

- 1) Añadir, en el **apartado 7** el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
*“7. Sostenibilidad ambiental, mediante un uso adecuado del terreno y los recursos naturales, la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones de gases de efecto invernadero y de contaminación lumínica y acústica. Se impulsará el cálculo de la huella de carbono en el proyecto y en la obra terminada como valor necesario para cualificar y activar sistemas de compensación medioambiental, ***así como el uso de materiales de origen natural y biológico de proximidad (km 0) como la madera, el corcho y fibras vegetales***.”*
- 2) Añadir, en el **apartado 12** el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
*“12. Circularidad tanto en los procesos de edificación, la prestación de los servicios y el uso de la vivienda, de manera que llegue a generarse un impacto positivo en la naturaleza y en la sociedad. Reducir la generación de residuos, convertir los residuos en materia prima, contemplar y facilitar la compensación y mejora del medio ambiente, son principios referentes de esta Ley. ***Se impulsará el uso de materiales de origen natural y biológico (bioproductos) que no generen residuos o que sean reusables o reciclables al final de su vida útil, con especial énfasis en la madera, el corcho y fibras vegetales, que procedan de bosques certificados en gestión forestal sostenible.***”*

RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente el texto propuesto para el punto 7. El texto añadido será el siguiente: **así como el uso de materiales naturales y de proximidad**. No se acepta el texto propuesto para el punto 12. Es reiterativo.

OBSERVACIÓN 4: En el **Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad**, se proponen una serie de modificaciones:

- 1) Añadir, en el **apartado 1.a)** el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
*a) Un consumo reducido, responsables y sostenible en su construcción y uso, alimentarse con energías renovables y no producir emisiones de CO2 in situ procedente de combustibles fósiles, promoviendo el empleo de materiales y energías renovables en todo su ciclo, minimizando el consumo mediante la optimización de la calidad en los materiales, procurando la sostenibilidad ambiental, adoptando medidas para alcanzar la suficiencia energética ***y la neutralidad al carbono en la medida de lo posible***.*
- 2) Añadir, en el **apartado 1.d)** el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
*d) Utilización preferente de materiales autóctonos, ***de origen natural y biológico (bioproductos) como la madera y el corcho*** y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecúen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos. Dichos materiales procederán, preferentemente, de bosques certificados en gestión forestal sostenible, valorando en los pliegos la huella de la producción de los materiales, el transporte y el proceso constructivo y dando prioridad a las tipologías constructivas propias de la zona, a fin de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos negativos.*
- 3) Añadir, en el **apartado 3.** el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
*3.Se incentivarán las promociones que propongan ***medidas orientadas a la reducción de huella de carbono, tales como medidas insitu como el uso de materiales naturales renovables que procedan de***

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 47/453	



bosques certificados en gestión forestal sostenible y cuya producción lleve implícito el secuestro de dióxido de carbono. En caso de no alcanzar una huella cero o negativa, se impulsarán medidas ex situ como la creación de espacios verdes urbanos, proyectos de restauración forestal, de gestión forestal sostenible o de infraestructuras verdes que permitan la conectividad entre ecosistemas.* Todo ello, además, con el objetivo de aumentar la capacidad de los ecosistemas para operar como sumideros de carbono, en el marco del Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones.

4) Incluir dos nuevos apartados 4. Y 5.:

4. Se incentivarán las promociones que propongan el uso de biomateriales procedentes de los montes y otros recursos forestales de Andalucía, como la madera, el corcho, las fibras naturales, residuos naturales, etc., que supongan un incentivo económico para promover la gestión forestal sostenible de nuestros recursos, la generación de economía en zonas rurales con recursos forestales y por tanto la lucha contra la despoblación, la resiliencia y generación de biodiversidad de nuestros recursos forestales, la lucha contra los incendios forestales, y la generación de industria local en nuestra comunidad autónoma, a la vez que una fuerte y eficiente reducción de la huella de carbono de la vivienda, aumento de su eficiencia energética y disminución de costes por transporte.5.Fomentar el uso de la madera y el corcho de Andalucía, incluyendo su uso en al menos un 20% de la vivienda pública.

RESPUESTA 4: No se acepta. Es reiterativo.

OBSERVACIÓN 5: En el **Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana**, se propone añadir el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

***15. Promover las soluciones constructivas reversibles que faciliten el cambio de configuración de las viviendas sin provocar demoliciones y generación de residuos, utilizando materiales naturales renovables como madera, corcho y fibras vegetales que procedan de bosques certificados en gestión forestal sostenible*.**

RESPUESTA 5: No se acepta. Ya está contemplado en el anteproyecto. Es reiterativo.

4. Se realizan otras consideraciones, y proponen que la Ley de Vivienda de Andalucía tenga en cuenta el compromiso del Consejo Europeo y la Directiva 2024/1275 del Parlamento Europeo y el Consejo, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

RESPUESTA: No se acepta. Es una normativa que afecta a todo edificio y dependerá de la transposición de la directiva en todo el territorio nacional.

CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA

Se recibe informe con fecha 01/10/2024. Se realizan consideraciones desde diferentes Centros Directivos de la Consejería, que a continuación se analizan.

La **Dirección General de Justicia Juvenil y Cooperación** ha realizado consideraciones en relación a la problemática que plantea la necesidad de conciliación o intermediación prevista en el artículo 439 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

RESPUESTA.- El procedimiento de conciliación debe ser objeto de regulación en el ámbito jurídico procesal.

La **Secretaría General de Administración Local** ha realizado observaciones relativas a los siguientes conceptos:

- Se sugiere adoptar la terminología de la Estrategia de Reto de Demográfico para la determinación del concepto “Municipios en proceso de regresión poblacional”, dado que la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública valora municipios en riesgo bajo, medio y alto de despoblación

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 48/453





según las mermas de las poblaciones utilizando el método AVANT, datos que se actualizan anualmente, y que pueden servir para una mejor planificación en materia de vivienda.

- Se sugiere añadir, ya sea como una medida o principio rector, la conexión de viviendas vacías que se ofrecen en zonas en riesgo de despoblación y nuevos pobladores que necesitan vivienda.
- Asimismo, se propone incorporar la captación de vivienda vacía y elaboración y gestión de bolsas de vivienda para ofertar aquellos que deseen asentarse en el medio rural.
- Del mismo modo se propone se incorporen ayudas para la rehabilitación de estas viviendas vacías, así como la elaboración de un Catálogo de viviendas desocupadas, diferenciando entre amuebladas y no amuebladas.
- Por otra parte, teniendo en cuenta las Propuestas que en materia de vivienda se han propuesto para la Estrategia en materia de Reto Demográfico, se considera que deberían estar alineadas con el Anteproyecto de Ley.

RESPUESTA: Se acepta. Se entiende que se han tenido en cuenta las propuestas en materia de vivienda para la Estrategia en materia de Reto Demográfico, sobre todo las relativas a los jóvenes, flexibilidad para poder incorporar espacios de trabajo, fomento del alquiler, etc. Aquellas propuestas que no se han incluido expresamente serán tenidas en cuenta en futuras programaciones de actuaciones, a través de los Planes de Vivienda y Suelo.

CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD

Se recibe informe con fecha 02/10/2024. Se realiza una valoración positiva del texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda, y proponen algunas puntualizaciones que se aceptan, si bien no se han incluido aquellas que se entiende que ya vienen contempladas en el texto de manera genérica y no particularizada. Se realizan consideraciones desde diferentes Centros Directivos de la Consejería, que a continuación se analizan.

La **Dirección General de Protección Social y Barriadas de Actuación Preferente** muestra su conformidad con los contenidos del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía en lo relativo a la distribución de las competencias asignadas a la Comunidad Autónoma en la modificación a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La **Dirección General de Personas con Discapacidad**, solicita que en el apartado 1 del artículo 54. *Sujeto destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección, se cambie la expresión “personas con capacidades diferentes” por el término “personas con discapacidad”*,

RESPUESTA: Se acepta el cambio de expresión y se incluye. En relación a denominar las leyes que aparecen en el Anteproyecto de Ley con su denominación completa, no se acepta por técnica legislativa.

La **Dirección General de Políticas Migratorias** realiza una valoración positiva del Anteproyecto de Ley pero considera que el artículo 54 del Anteproyecto de Ley sigue sin recoger específicamente al

“colectivo de personas migrantes en riesgo de exclusión y/o residentes en asentamientos informales, así como a las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla”. Esta Dirección General considera que, a falta de una referencia expresa a los colectivos indicados, sería suficiente con una remisión a los *“colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda”* definidos en el Anexo *“Definiciones y conceptos”*, letra n), al incluir la lista que se ofrece en el mismo a los colectivos referidos.

RESPUESTA: No se considera necesario incluirlos expresamente, ya que podrían solicitar vivienda protegida en caso de cumplir los requisitos.

La **Dirección General de Personas Mayores, Participación Activa y Soledad no deseada**, remite las siguientes observaciones:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 49/453	



OBSERVACIÓN 1: En el artículo 12.1 del Anteproyecto (Otras fórmulas de colaboración público-privada) se sugiere que, entre las entidades del Tercer sector y fundaciones con las que se promueva la colaboración y el establecimiento de ayudas, se recojan aquellas cuyo objetivo final sea la mejora de las vidas de las personas mayores y garanticen la protección de su salud y derechos.

RESPUESTA 1: No se acepta, no se considera necesario definir el objetivo final de las mencionadas entidades.

OBSERVACIÓN 2: En el artículo 54, entre los requisitos que deben cumplir las personas destinatarias de viviendas protegidas, en el apartado 2 f), entre las excepciones recogidas al requisito de no ser titulares en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, se propone que se recojan que sean personas que opten a las denominadas viviendas intergeneracionales.

RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente, dado que esas cuestiones tan concretas deberán ser objeto de desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 3: Se sugiere hacer referencia expresa a medidas encaminadas a la atención de las necesidades de las personas mayores.

RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente, ya que si bien el objeto de la Ley es dar respuesta a las necesidades de los colectivos más necesitados, se considera que la Ley no debe hacer referencia expresa a actuaciones y medidas concretas que dependerán de las disponibilidades presupuestarias y los objetivos de cada Plan de Vivienda.

La **Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud** realiza las siguientes consideraciones:

OBSERVACIÓN 1: Aunque en el Anexo del Anteproyecto de Ley de Vivienda se hace una definición del colectivo “unidades familiares con menores a cargo y jóvenes extutelados”, a lo largo del texto no se menciona como tal dicho colectivo, se considera que sería más preciso hacer referencia al colectivo prioritario en el acceso a la vivienda y a las personas de especial protección definidas en el Anexo del anteproyecto en el apartado 1 del artículo 54 y se propone una redacción alternativa.

RESPUESTA 1: No se acepta, dado que los colectivos prioritarios pueden ir cambiando a lo largo del tiempo e incluirlos todos expresamente en el texto puede dar lugar a la exclusión de colectivos que en un momento dado necesiten vivienda.

OBSERVACIÓN 2: Sugieren incluir como personas de especial protección dentro del colectivo prioritario para acceder a una vivienda en el apartado 1.n): “Personas que tienen suspendida la tutela de sus hijos o hijas pero con las que la entidad pública está trabajando en aras de una posible reintegración familiar”, dado que para conseguir la reunificación de las familias es un inconveniente que la familia no disponga de una vivienda.

RESPUESTA 2: No se acepta, dado que no están excluidas y hay supuestos que valoran los servicios sociales (como puede ser este colectivo) que tienen preferencia para acceder a una vivienda protegida.

Desde el **Instituto Andaluz de la Juventud**, remiten una serie de observaciones de carácter general y otras de carácter específico (al articulado) que a continuación se analizan:

OBSERVACIÓN 1: Se propone realizar alguna referencia a la necesidad de dar información a las personas jóvenes sobre vivienda a través de los distintos canales de información del IAJ, por ejemplo, en el art. 47, en el sentido de implementar algún instrumento de colaboración en la difusión de información en materia de vivienda con diversos colectivos (en nuestro caso, con la juventud andaluza).

RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente, si bien no se considera necesario incluirlo como mención expresa en la Ley ya que siempre ha de existir colaboración interadministrativa en aras de la cuál la información puede estar disponible sin necesidad de que se contemple en la Ley.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 50/453	



OBSERVACIÓN 2: Sugieren corregir la cita de la sentencia del Tribunal Constitucional, por la correcta: Sentencia 79/2024, de 21 de mayo de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 5491-2023 (No 5490).

RESPUESTA 2: Se acepta y se incluye.

OBSERVACIÓN 3: En virtud del carácter general de las leyes y de su conocimiento por la generalidad de sus destinatarios, teniendo en cuenta que este proyecto normativo interesará a la generalidad de la población, se valora positivamente la inclusión de un anexo con definiciones. Por la misma razón, se propone que se complete el mismo con la inclusión de otras definiciones como las siguientes (o bien, que se expliquen en su cita).

RESPUESTA 3: Se acepta y se corrige el texto.

OBSERVACIÓN 4: En relación al procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de viviendas protegidas, que se establece en el artículo 63, cuestionan la viabilidad del mismo, al entender que se está muy cerca del límite (cuando no se sobrepasa) de las facultades reservadas a funcionarios públicos, poniendo en manos de particulares la valoración de requisitos y selección de personas, actuaciones típicas de la potestad administrativa de fomento.

RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente y se revisa la redacción del artículo.

OBSERVACIÓN 5: Se refieren en el artículo 87 a que es necesario especificar el significado de la expresión “PPVA=PTA+PPM”.

RESPUESTA 5: Se acepta parcialmente, se elimina la expresión para evitar confusión.

OBSERVACIÓN 6: En el Anexo, apartado n): se debería determinar, al menos, el límite máximo del colectivo de personas jóvenes. Se propone *la edad de 35 años*.

RESPUESTA 6: No se acepta, ya que las circunstancias sociales actuales están cambiando y entendemos que no es necesario limitarlo en la Ley, pudiendo ser cada programa de ayuda o cada promoción de vivienda donde se establezca el límite de edad concreto.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 51/453	



ANEXO IV

Valoración de las aportaciones recibidas en el trámite de audiencia a las entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 52/453	



INFORME DE VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA A LAS ENTIDADES Y AGENTES CON INTERESES EN LA MATERIA DE VIVIENDA Y CORPORACIONES DE DERECHO PÚBLICO REPRESENTATIVAS DE INTERESES PROFESIONALES EN RELACIÓN AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

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

Se han recibido alegaciones de las siguientes:

- Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, informe de fecha 02/09/2024.
- Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas, informe de fecha 18/09/2024.
- Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), informe de fecha 19/09/2024.
- Consejo Andaluz de Colegios de Diplomados en Trabajo Social y Asistentes Sociales, informe de fecha 30/09/2024.
- Provivienda Hogar Si, informe de fecha 30/09/2024.
- Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía (AVS), informe de fecha 01/10/2024.
- Asociación Española de Banca, informe de fecha 01/10/2024.
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, informe de fecha 01/10/2024.
- Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA), informe de fecha 01/10/2024.
- Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción (FACUA Andalucía) , informe de fecha 01/10/2024.
- Federación Andaluza de promotores Inmobiliarios (FADECO Promotores), informe de fecha 01/10/2024.
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca, informe de fecha 01/10/2024.
- Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, informe de fecha 01/10/2024.
- Comisiones Obreras Andalucía (CC.OO.) , en el seno de la Mesa de Diálogo Social
- Consejo Andaluz de Universidades, informe de fecha 01/10/2024.
- Unión General de Trabajadores Andalucía (UGT), en el seno de la Mesa de Diálogo Social
- Asociación Mesa del Tercer Sector de Andalucía, informe de fecha 09/10/2024.
- Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, informe de fecha 01/10/2024.

A continuación se expone el análisis y valoración de las consideraciones realizadas por las entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales consultadas que han presentado alegaciones en el trámite de audiencia al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 53/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA	
Entidad proponente: CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS	
Fecha de presentación: 02/09/2024 – Presentación Electrónica General	
OBSERVACIÓN 1: En relación con el Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda. Se solicita la ampliación de estas medidas disuasorias con otras de carácter más severo y sancionador para estos supuestos. RESPUESTA 1: No se acepta. Se ha planteado un sistema coordinado de asesoramiento e información en materia de desahucios y lucha contra la ocupación que pretende garantizar la protección a los ciudadanos afectados, sin invadir competencias que pertenecen al orden jurisdiccional civil y penal. OBSERVACIÓN 2: En relación con el Artículo 52. Administradores de fincas de uso. 1. Se refieren a un error tipográfico por duplicidad de una parte del texto. 2. Solicitan la inclusión de mayor regulación de los administradores de fincas, para lo cual solicitan la inclusión del siguiente texto: <i>“1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.</i> <i>2. Los administradores de fincas, para el ejercicio de su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, teniendo en cuenta que la pertenencia al correspondiente colegio profesional les habilita para el ejercicio de la profesión.</i> <i>3. Los administradores de fincas que compatibilizan su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria de operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles distintos del traspaso o arrendamiento de los bienes que administran tienen la condición de agentes inmobiliarios, a efectos de la presente ley.</i> <i>4. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por el presente título.</i> <i>5. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, que pueden constituir por medio del correspondiente colegio o asociación profesional.”</i> RESPUESTA 2: 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 54/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA		
Entidad proponente: FUNDACIÓN ANDALUZA ACCESIBILIDAD Y PERSONAS SORDAS		
Fecha de presentación: 18/09/2024 - mail		
Se realizan observaciones a una serie de artículos: OBSERVACIÓN 1: De redacción. Se propone la expresión “<i>personas con capacidades diferentes, física, intelectual o sensorial</i>” por “<i>personas con discapacidad física, mental, intelectual o sensorial</i>” en los siguientes artículos, en cumplimiento de lo establecido en el del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. RESPUESTA 1: Se acepta. OBSERVACIÓN 2: De redacción. Se propone modificar el apartado 1 del artículo 30. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial, para incluir las referencias a la normativa de aplicación, en los siguientes términos: <<1. En la construcción y rehabilitación de edificios de uso residencial debe perseguirse la accesibilidad *universal* en las viviendas en un doble sentido: por un lado, acceso a la edificación que constituye o en la que se integra la vivienda; y por otro, accesibilidad a todas las piezas de la vivienda y a los elementos y zonas comunes. *Todo ello en los términos establecidos conforme a la normativa vigente y en especial a lo regulado en el CAPÍTULO III del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, los parámetros establecidos en el Código Técnico de la Edificación: DB SUA (Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad*.>> RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente añadiendo “todo ello según los establecido en la normativa vigente”. OBSERVACIÓN 3: De redacción. Se propone modificar el apartado 3) del artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios, para incluir las referencias a la normativa de accesibilidad, en los siguientes términos: 3. Las obras de rehabilitación se orientarán a mantener o recuperar las características arquitectónicas de los bienes de valor histórico-artístico o catalogados por el planeamiento y la legislación de patrimonio cultural, y, en cualquier caso, a adaptarse a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen *y conciliar la accesibilidad universal de las personas con discapacidad, en virtud del art. 5 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.* RESPUESTA 3: No se acepta en este apartado, ya que el mismo se refiere a las características intrínsecas de la edificación, además lo propuesto ya se contempla en el apartado 2.		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 55/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA

Entidad proponente: Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)

Fecha de presentación: 19/09/2024 - MAIL

ALEGACIÓN PRIMERA: VALORACIONES PREVIAS

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), a través de su delegación en Andalucía, presenta una serie de alegaciones al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, con especial énfasis en la protección del acceso a la vivienda para colectivos vulnerables, la ampliación del parque público de vivienda en alquiler y la garantía de seguridad jurídica para propietarios e inquilinos. El presente informe analiza estas alegaciones en relación con los objetivos y previsiones del anteproyecto, valorando la incorporación de sus propuestas.

ALEGACIÓN SEGUNDA: PROPUESTAS GENERALES.

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

OBSERVACIÓN 1: Programar un Plan Plurianual de Inversión en Vivienda Pública en Alquiler.

La OCU solicita un plan plurianual para incrementar la vivienda pública en alquiler en Andalucía, con una meta de al menos 100.000 viviendas, que incluya la rehabilitación de viviendas vacías y privadas infrutilizadas.

RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente, si bien se informa que la programación presupuestaria, de objetivos y organizativa en materia de vivienda se realiza a través de los Planes autonómicos de vivienda y suelo, estando actualmente vigente el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado por Decreto 91/2020, de 30 de junio. Por otra parte, se pone de manifiesto que el anteproyecto de ley contiene una disposición adicional primera de medidas urgentes en materia de vivienda, para dar cobertura a la alta demanda de vivienda asequible existente. En cuanto a la rehabilitación de viviendas, es evidente la importancia que el anteproyecto de ley ha dado a la rehabilitación del parque residencial existente a través de las áreas de gestión integrada para la rehabilitación urbana.

OBSERVACIÓN 2: Promover la seguridad de los arrendadores particulares.

La OCU sugiere medidas para mejorar la seguridad jurídica de los arrendadores particulares, reduciendo su reticencia a poner sus viviendas en alquiler.

RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente, ya que el anteproyecto sienta las bases para un sistema de coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación.

OBSERVACIÓN 3: Limitar la adopción de medidas extraordinarias sobre las rentas.

La OCU considera que el control de rentas debe ser una medida temporal, aplicada en zonas específicas y acompañada de un plan de incremento del parque público.

RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente, si bien se indica que no se considera la puesta en marcha de un control de rentas puesto que la propuesta va contra los principios que inspiran el presente anteproyecto de ley. Lo que si establece el anteproyecto de ley son las Áreas Prioritarias de Vivienda con el objetivo de favorecer el equilibrio territorial y la finalidad de garantizar la igualdad en el acceso a la vivienda y promover su rehabilitación. Así, la Administración de la Junta de Andalucía, podrá declarar Áreas Prioritarias de Vivienda, para el impulso en el acceso y la rehabilitación de vivienda, a los efectos de corregir los desequilibrios en aquellos ámbitos territoriales en los que se detecte una alta demanda de vivienda y dificultades de acceso a la misma.

OBSERVACIÓN 4: Movilización de Viviendas Vacías

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 56/453	



La OCU propone movilizar 75.000 viviendas vacías mediante incentivos y garantías para los propietarios.

RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente, dado que el anteproyecto prevé diversas medidas para incentivar la puesta en uso de viviendas, rehabilitarlas, etc. No obstante, el instrumento que plantea los incentivos y las garantías para los propietarios es el Plan autonómico de vivienda y suelo, estando actualmente vigente el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado por Decreto 91/2020, de 30 de junio.

OBSERVACIÓN 5: Garantizar la protección a los colectivos más vulnerables

La OCU destaca la necesidad de asegurar el derecho a la vivienda para colectivos vulnerables sin cargar esta responsabilidad en arrendadores particulares, reforzando el parque de vivienda pública disponible y la dotación de los servicios sociales necesarios para acompañar a esos hogares más vulnerables.

RESPUESTA 5: Se acepta parcialmente. La Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía contempla como competencia municipal en su artículo 9 la “Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida” y la “Gestión de los servicios sociales comunitarios”. Desde el anteproyecto de ley se prevé un sistema coordinado de asesoramiento e información que pretende garantizar la protección a los colectivos más vulnerables. Además, se ha definido qué inmuebles constituyen el parque público de viviendas y el destino del mismo, así como los derechos y deberes de sus destinatarios.

OBSERVACIÓN 6: Fomentar la descentralización efectiva de los centros de trabajo.

La OCU sugiere descentralizar centros de trabajo para equilibrar la demanda de vivienda.

RESPUESTA 6: No se acepta por no ser competencia de esta ley, no obstante, se podrá tener en cuenta como recomendación en la planificación territorial autonómica.

ALEGACIÓN TERCERA: CONSIDERACIONES AL TEXTO.

La OCU se refiere a una serie de artículos poniendo en valor el texto del anteproyecto, y realiza observaciones a los siguientes:

En las **OBSERVACIONES 1, 2, 3, 4, 7 y 9** la OCU expone que comparte los siguientes principios y objetivos expuestos en el anteproyecto de Ley:

- 1.- Comparte los objetivos expuestos en el apartado 2 del **artículo 1. Objeto de la Ley** del anteproyecto, relativo a las cuestiones que la ley pretende regular.
- 2.- Comparte los **principios rectores de la política de vivienda** establecidos en el **artículo 3**, dado que se promueve la colaboración entre administraciones y entidades competentes en vivienda, la protección de los derechos de propietarios y arrendatarios, y el fomento del alquiler mediante incentivos.
- 3.- Coinciden en que se debe impulsar la construcción de viviendas con requisitos de calidad, sostenibilidad y eficiencia energética, así como promover la rehabilitación del parque residencial existente.
- 4.- Ponen énfasis en que es esencial asegurar una oferta estable de viviendas para los sectores con dificultades de acceso, promoviendo la colaboración público-privada y la integración de viviendas de titularidad pública y privada.
- 7.- Se valora positivamente la propuesta de destinar terrenos públicos o dotacionales privados a viviendas protegidas, pero debe estar condicionada a la disponibilidad de terrenos y demanda de vivienda objetiva.
- 9.- Coinciden en que la rehabilitación debe ser prioritaria por su sostenibilidad, recuperación de espacios degradados y reequilibrio de usos residenciales y turísticos, si bien exponen que sería conveniente que tuviera reflejo en la asignación de recursos.

OBSERVACIÓN 5: En el **artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda.** Uso

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 57/453	



adecuado de la vivienda, proponen incluir en el apartado 1.a) aspectos relacionados con la información, seguridad, calidad y garantía en los procesos de contratación de compra o alquiler de vivienda, asegurando el respeto a los derechos de los consumidores y usuarios frente a posibles abusos y arbitrariedades en el mercado.

RESPUESTA 5: No se acepta, ya que ya se incluye en el artículo 26. Responsabilidades y obligaciones, y además ya se regulan esos aspectos en el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.

OBSERVACIÓN 6: En el **artículo 6. Competencias de la Comunidad Autónoma** y en el **artículo 7. Competencias de los Ayuntamientos**, la OCU solicita que se incluyan referencias específicas a la protección de consumidores.

RESPUESTA 6: Se acepta parcialmente, si bien no en los artículos 6 y 7 del anteproyecto de ley por entender que es una competencia de los organismos relacionados con la materia de consumo. ~~No obstante~~, desde el Anteproyecto de Ley se arbitran algunas medidas encaminadas a la protección de los consumidores y usuarios y que incluso conllevan sanción en caso de falsedad o incumplimiento.

OBSERVACIÓN 8: La OCU considera que la ley debería contemplar la calidad y seguridad de los consumidores en la compraventa y alquiler de viviendas.

RESPUESTA 8: No se acepta, ya que ya se incluye en el artículo 26. Responsabilidades y obligaciones, y además ya se regulan esos aspectos en el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.

OBSERVACIÓN 10: En relación a las medidas contra la ocupación y la inquilocupación contempladas en los **Capítulos I y II del Título IV. Medidas de Fomento en el mercado inmobiliario**, exponen que las medidas de apoyo a propietarios particulares deben ir más allá de la vulnerabilidad, protegiendo al pequeño arrendador para fomentar la confianza en el alquiler, concentrando recursos en la atención a inquilinos vulnerables.

RESPUESTA 10: Se acepta parcialmente. La Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía contempla como competencia municipal en su artículo 9 la “Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida” y la “Gestión de los servicios sociales comunitarios”. Desde el anteproyecto de ley se prevé un sistema coordinado de asesoramiento e información que pretende garantizar la protección a los colectivos más vulnerables. Además, se ha definido qué inmuebles constituyen el parque público de viviendas y el destino del mismo, así como los derechos y deberes de sus destinatarios.

OBSERVACIÓN 11: Consideran que, dado que el **registro de agentes inmobiliarios especializados en el sector residencial** es de carácter voluntario, tal como establece el **Capítulo III. Intermediación Inmobiliaria en el mercado residencial del Título IV. Medidas de Fomento en el mercado inmobiliario**, es necesario exigir a los agentes intermediarios que se adhieran al Sistema Arbitral de Consumo y reciban formación sobre los derechos de los consumidores en el ámbito inmobiliario, reforzando los servicios de Consumo para atender reclamaciones.

RESPUESTA 11: Se acepta parcialmente. El Anteproyecto sienta las bases de este registro de carácter voluntario pero será objeto de desarrollo reglamentario, donde en su caso podrá preverse la adhesión al Sistema Arbitral de Consumo.

OBSERVACIÓN 12: Consideran que el plazo de 10 años para la descalificación de viviendas protegidas, establecido en **apartado 1.a) del artículo 84. Descalificación**, es insuficiente, especialmente en los

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 58/453	



casos en los que pueda ser ejercitada por promotores que la hayan destinado al alquiler social y que, habiéndose beneficiado de tal calificación, pudieran destinarlas en se plazo al mercado libre.

RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente, el periodo de descalificación voluntaria se remite a lo que establezca el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo para cada régimen de vivienda protegida, en la consideración de que debe ser el plan en función de las especificaciones del régimen el que determine si es posible dicha descalificación con carácter previo a la terminación del plazo de protección, mediante la devolución de ayudas recibidas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 59/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA		
Entidad proponente: CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS PROFESIONALES DE TRABAJO SOCIAL		
Fecha de presentación: 30/09/2024 – MAIL		
OBSERVACIÓN 1: En el apartado 1 del artículo 6. Competencias de la Comunidad Autónoma, se considera necesario añadir a la Consejería competente en materia de Inclusión Social como órgano titular de competencias en materia de vivienda. RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. Sin perjuicio de que debe existir la adecuada coordinación entre todas las Consejerías y Administraciones Públicas implicadas, la titular de la competencia en materia de vivienda es la actual Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Se revisa la redacción para reforzar la necesaria coordinación tal como ya se había en la actual redacción del mencionado apartado. OBSERVACIÓN 2: En el artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda, se considera necesaria la incorporación en dicho órgano de la figura de agentes del ámbito de la inclusión social con capacidad técnica para el estudio, diagnóstico y evaluación de las circunstancias sociales, dificultades, fortalezas y oportunidades relacionados directamente con el ámbito de la inclusión social y residencial. Estos agentes en la figura profesional del Trabajo Social tienen la capacitación específica de aportar datos, proponer y valorar medidas encaminadas a la eliminación de desigualdades en relación a la exclusión residencial teniendo en cuenta aspectos como la discapacidad, situaciones de sinhogarismo, situaciones residenciales de infravivienda, vulnerabilidad social, menores, juventud. También, como se ha explicado en la enmienda al artículo 6 de este Anteproyecto de Ley, es necesario e inherente a las políticas de vivienda que las competencias al respecto se desarrollen a través también de la Consejería competente en materia de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad. RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente, aclarando que se trata de un órgano “de participación social y de carácter consultivo coordinación”. En relación a la participación de profesionales del Trabajo Social, se indica que mediante Decreto del Consejo de Gobierno, se regulará su composición, estando representados, entre otros, los Gobiernos Locales, los agentes económicos y sociales más representativos de Andalucía, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda. Mediante el referido Decreto se dispondrá su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y su régimen jurídico. Por lo que la consideración realizada se tendrá en cuenta en el mencionado Decreto de Consejo de Gobierno. OBSERVACIÓN 3: En el artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo, alegan que es fundamental la presencia de los trabajadores sociales para diagnosticar, planificar, elaborar, ejecutar y evaluar los Planes de Viviendas y Suelo de ámbito Local, Autonómicos y Estatales. RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente, no obstante, el artículo no establece el perfil técnico del redactor, si bien se entiende que ha de ser redactado por un equipo multidisciplinar. OBSERVACIÓN 4: En el artículo 18. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo, se insiste en el valor añadido que aportan los trabajadores sociales. RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente, no obstante, el artículo no establece el perfil técnico del redactor, si bien se entiende que ha de ser redactado por un equipo multidisciplinar habida cuenta la temática a analizar. OBSERVACIÓN 5: En el apartado 3 del Artículo 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo, se solicita modificar la redacción del último párrafo, para que sea obligatorio acompañar de profesionales del Trabajo Social, en la gestión y ejecución de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, de las actuaciones de realojo transitorio necesarias para poder llevar a cabo las		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 60/453	



obras.

RESPUESTA 5: No se acepta. Se trata de un acompañamiento multidisciplinar que abarca toda la gestión y ejecución de estos ámbitos.

OBSERVACIÓN 6: En los **apartados 1 y 3 del artículo 42. Medidas para la eliminación de la sobreocupación**, se propone reforzar la necesaria intervención social en situaciones de sobreocupación.

RESPUESTA 6: No se acepta. La intervención social se presupone para estudiar la problemática específica de las situaciones de sobreocupación, siendo una competencia de los servicios sociales municipales, ya contemplada en su legislación específica.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 61/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA
Entidad proponente: PROVIVIENDA HOGAR SI
Fecha de presentación: 30/09/2024 - MAIL

OBSERVACIONES AL TÍTULO PRELIMINAR:

OBSERVACIÓN 1: *Propuesta de modificación del Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda*, se efectúa la propuesta de añadir en el apartado 4, el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

*“4. Promover e impulsar la construcción de viviendas cumpliendo los requisitos mínimos de calidad, accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética y conectividad, impulsando ***la descarbonización de la vivienda y*** el autoconsumo energético en el sector residencial de Andalucía, y promover el mantenimiento, rehabilitación, conservación y regeneración del parque residencial existente, de acuerdo con la normativa urbanística y del patrimonio histórico, en cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible. Todo ello con la finalidad de conseguir la consolidación de ciudades y entornos amables y sostenibles, seguros, inclusivos, conectados, inteligentes, accesibles y resilientes, eliminando las situaciones de infravivienda”.*

RESPUESTA 1: Se acepta.

OBSERVACIONES AL TÍTULO I. COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN:

OBSERVACIÓN 2: *De adición.* Se propone modificar la redacción del **Artículo 9. párrafo segundo del apartado 1. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda**, añadiéndole el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

“1. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá cauces de cooperación y colaboración con los agentes privados relacionados con la materia de vivienda, con el objeto de satisfacer las necesidades de vivienda a precio asequible de los demandantes de vivienda en Andalucía.

****Esta colaboración priorizará la participación de los agentes sociales, y especialmente, de las entidades sin ánimo de lucro proveedoras de vivienda.****

RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente si bien no se modifica el artículo dado que las entidades sin ánimo de lucro ya se entienden incluidas en la redacción dada. Los agentes sociales tienen naturaleza de corporaciones de derecho público según lo establecido en el artículo 24 de la Ley Sindical 2/1971, de 17 de febrero (Art. 24 Uno. Los Sindicatos tendrán la condición de Corporaciones de Derecho público de base representativa, gozando de personalidad jurídica y plena capacidad de obrar y funcional en sus respectivos ámbitos de competencia).

OBSERVACIÓN 3: *De modificación.* En el **Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible. Apartado 1.** Se propone modificar la redacción del primer párrafo del apartado 1, añadiéndole el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

*“1. La Consejería competente en materia de vivienda, promoverá la constitución de una Bolsa de Suelo para Vivienda ***en alquiler*** Asequible, a los efectos de publicitar y dar transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada. Esta Bolsa dará a conocer las características urbanísticas de todos los suelos integrados en la misma. Los suelos que integren la Bolsa, se incluirán a petición de su titular. ***La vivienda integrada en esta Bolsa de Suelo será destinada a alquiler asequible*.**”*

RESPUESTA 3: No se acepta. Se trata de dar publicidad y fomentar la puesta en carga de todo tipo de suelos con destino a vivienda libre o protegida en alquiler o en venta.

OBSERVACIÓN 4: *De modificación.* Se propone modificar la redacción del **apartado 2 del Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible**, añadiéndole el texto señalado en negrita y entre asteriscos:



“2. La Bolsa de Suelo para Vivienda ***en alquiler*** Asequible, estará constituida por parcelas disponibles destinadas por el planeamiento urbanístico a vivienda protegida (públicas o privadas), por inmuebles de uso residencial incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas susceptibles de acoger vivienda protegida o asequible, por parcelas dotacionales susceptibles de acoger viviendas o alojamientos dotacionales y por parcelas de titularidad pública patrimoniales (entre otras las de los patrimonios públicos de suelo) susceptibles de acoger vivienda protegida o asequible.”

RESPUESTA 4: No se acepta. Se trata de dar publicidad y fomentar la puesta en carga de todo tipo de suelos con destino a vivienda libre o protegida en alquiler o en venta.

OBSERVACIÓN 5: De adición. Se propone añadir al texto del **apartado 1 del Artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada**, lo señalado a continuación en negrita y entre asteriscos:

“La Consejería competente en materia de vivienda podrá promover la colaboración y establecer ayudas, a entidades del Tercer Sector, sin ánimo de lucro, fundaciones o ***socimis de inversión social (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria)***, o a cualquier entidad que persiga estos objetivos, para la gestión de bolsas de vivienda en alquiler, gestión de la vivienda asequible, políticas de inclusión social y lucha contra el sinhogarismo, atención a migrantes, familias en exclusión, víctimas de violencia, las personas jóvenes en desventaja, ***personas mayores***, bajo el paraguas de las entidades sociales colaboradoras que les proporcionan un acompañamiento especializado en el acceso a la vivienda, y en la atención a la emergencia residencial, realización de campañas y acciones de sensibilización y educación en la conservación de la vivienda, así como la realización de análisis e informes y su puesta a disposición de la administración.”

RESPUESTA 5: Se acepta.

OBSERVACIÓN 6: De adición. Se propone añadir un nuevo apartado 4 al **Artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada**, con la siguiente redacción:

“4. Se pondrán en marcha programas de bolsas de viviendas en alquiler asequible, en colaboración con entidades sin ánimo de lucro, para integrar vivienda deshabitadas en el mercado del arrendamiento mediante incentivos a las personas propietarias, con el objetivo de movilizar la vivienda y ampliar el parque de viviendas disponibles en alquiler con precios por debajo del mercado”.

RESPUESTA 6: No se acepta. Ya se contempla en el apartado 1 del artículo 12.

OBSERVACIÓN 7: De redacción. Se propone modificar el **apartado 2 del Artículo 19. Áreas Prioritarias de Vivienda. APV**, añadiendo al texto el párrafo señalado en negrita y entre asteriscos:

“2. Los criterios para su determinación se fijarán en los correspondientes planes autonómicos de vivienda, o en su defecto, por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

***En todo caso, se priorizarán aquellas áreas donde persistan problemas de acceso y mantenimiento de la vivienda, habiendo adoptado previamente medidas e iniciativas dirigidas a contener el aumento de precios en el parque de vivienda ya existente*.”**

RESPUESTA 7: No se acepta. Como ya establece el artículo 19.2, dichos criterios se fijarán por Orden o en los planes.

OBSERVACIONES AL TÍTULO II. CALIDAD DE LAS VIVIENDAS:

OBSERVACIÓN 8: De redacción. En el **Artículo 23 Calidad de la vivienda**, se propone añadir el **TEXTO** señalado en negrita y entre asteriscos:

“La calidad de la vivienda en Andalucía se refiere al conjunto de condiciones físicas, ambientales y funcionales que hacen que una vivienda sea habitable y segura para sus ocupantes y para la sociedad en su conjunto, satisfaciendo las necesidades y demandas de las personas usuarias de las viviendas y sus anejos, en materia de funcionalidad, usabilidad, seguridad, durabilidad, solidez estructural, habitabilidad,

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 63/453





accesibilidad universal, salubridad, protección frente al ruido y contra incendios, conectividad, eficiencia energética, ***descarbonización*** y sostenibilidad, a partir de las prescripciones establecidas por la normativa vigente y los criterios y principios establecidos en la Ley 9/2022, de 14 de junio, Calidad de la Arquitectura, como respuesta a la demanda social y al interés público.”

RESPUESTA 8: Se acepta.

OBSERVACIONES AL TÍTULO III. REHABILITACIÓN:

OBSERVACIÓN 9: De redacción. Con relación al **Artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios. Apartado 1**, e propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

“1. La rehabilitación de viviendas y ámbitos urbanos tiene por objeto mejorar la calidad de vida de la ciudadanía mediante la recuperación del parque inmobiliario residencial existente de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción, en cumplimiento de las condiciones de uso y las exigencias básicas de calidad, ***sostenibilidad y descarbonización*** que exija la normativa vigente, fomentando así el derecho de acceso a una vivienda digna, ***adecuada y sostenible***”.

RESPUESTA 9: Se acepta.

OBSERVACIÓN 10: De redacción. Con relación al **Artículo 31 Rehabilitación de viviendas y edificios. Apartado 2**. Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

“2. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas o a ámbitos de actuación de rehabilitación y conservación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo. Dichas obras podrán estar encaminadas a la mejora de la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio, el ahorro de consumo energético, ***descarbonización de los inmuebles,*** la ampliación o adaptación del espacio habitable dentro de los límites reglamentariamente establecidos, la obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad, la adecuación de los espacios libres o patios para uso comunitario, la conservación y mantenimiento de los valores arquitectónicos, históricos o ambientales, la accesibilidad universal y diseño para todas las personas eliminando las barreras arquitectónicas y sensoriales, la instalación de ascensores y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente. También podrán ir encaminadas a actuaciones de mejora de las edificaciones, así como a la creación de nuevas viviendas como resultado de la segregación o división de las existentes o a través de actuaciones de mejora urbana”.

RESPUESTA 10: Se acepta.

OBSERVACIÓN 11: De redacción. Con relación al **Artículo 32. Fomento de la rehabilitación . Apartado 2**. Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

“2. La administración autonómica en el ejercicio de sus competencias podrá establecer incentivos económicos para las personas físicas o jurídicas que promuevan la rehabilitación del parque edificado con criterios de eficiencia energética, ***descarbonización***, sostenibilidad, mejora de la conectividad y accesibilidad, a propuesta de la Consejería con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas”.

RESPUESTA 11: Se acepta.

OBSERVACIÓN 12: De redacción. Con relación al **Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana Apartado 3**. Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

“3. ***Priorizar el uso residencial habitual y social, y su equilibrio con otros usos residenciales como el* temporal, turística, mediante la admisión de una mayor compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial***”.

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 64/453





RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente, con otra redacción:

“Priorizar el uso residencial habitual y su equilibrio con otros usos residenciales como el de temporada, turístico, o social que permita la compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial”.

OBSERVACIÓN 13: De redacción. Con relación al Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana Apartado 4. Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

*“4. Promover la inclusión y la cohesión social, mediante la regeneración urbana y la redistribución generacional, evitando la consolidación de barrios con problemas de exclusión social, la existencia de barrios envejecidos, ***la expulsión y exclusión social a partir de los procesos de rehabilitación y regeneración urbana, estableciendo medidas para prevenir y mitigar ello***”.*

RESPUESTA 13: No se acepta. Es reiterativo.

OBSERVACIÓN 14: De redacción. Con relación al Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana Apartado 8. Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

*“8. Promover la mejora de las edificaciones residenciales, en lo relativo a la eficiencia energética para la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero del sector residencial, ***la pobreza energética y fomentar la descarbonización del parque de viviendas***”.*

RESPUESTA 14: Se acepta. Con otra redacción para su coordinación y coherencia con otras alegaciones.

OBSERVACIÓN 15: De redacción. Con relación al Artículo 34. La iniciativa en la ordenación de actuaciones de rehabilitación. Apartado 1, letra g). Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

*g) por empresas, entidades ***- en general y especialmente del Tercer Sector social sin ánimo de lucro y especializadas en viviendas y energía-**,* o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos mencionados en los párrafos c), d) y e), que podrán constituirse como agente rehabilitador, o en sustitución de éstos, constituyéndose en el agente edificador previsto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo”.*

RESPUESTA 15: Se acepta parcialmente, si bien no se modifica por entender que ya se contempla en la actual redacción del artículo, de forma genérica y no excluyente.

OBSERVACIÓN 16: De redacción. Con relación al Artículo 37. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana. Apartado 2, letra d) Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

*“d) Contener una concentración predominante de viviendas que presenten graves deficiencias en sus condiciones de conservación, ***eficiencia energética*** y accesibilidad, y constituyan el domicilio habitual y permanente de población con menores recursos ***o en pobreza energética***”.*

RESPUESTA 16: Se acepta

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

OBSERVACIÓN 17: De adición. Con relación al Artículo 40. Medidas de fomento del alquiler. Apartado 2. Se propone añadir una letra e) con la siguiente redacción:

“e) Programas de acompañamiento social gestionados por entidades sociales sin ánimo de lucro, dirigidos a proporcionar apoyo integral a personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad o riesgo de vulnerabilidad. Este acompañamiento incluirá asesoramiento jurídico, social y psicológico, así como la mediación entre arrendatarios/as y arrendadores/as para garantizar el mantenimiento

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 65/453





adecuado de la vivienda y la resolución de conflictos. Además, se promoverá la capacitación para una gestión responsable de la vivienda, con el fin de prevenir situaciones de exclusión residencial”.

RESPUESTA 17: Se acepta parcialmente, si bien no se incluye este apartado, ya que entre las actuaciones que fomentan la colaboración público-privada, ya se ha previsto la intervención de las entidades sociales sin ánimo de lucro.

OBSERVACIÓN 18: Propuesta de supresión íntegra: Artículo 41, apartado 2. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda. Apartado 2.

~~“2. Para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, alquiler o cesión de uso, o ser beneficiario de las ayudas al alquiler de vivienda establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en Andalucía, las personas físicas no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o haber recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en los últimos cinco años.”~~

RESPUESTA 18: No se acepta, ya que precisamente se ha redactado de esta manera, supeditando esta prohibición durante cinco años a la existencia de sentencia firme, para que sirva como medida disuasoria, en el entendimiento de que solo puede operar como penalización, la existencia de sentencias condenatorias por ilícitos penales.

OBSERVACIONES AL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA:

OBSERVACIÓN 19: Propuesta de supresión íntegra del Artículo 84. Descalificación.

RESPUESTA 19: No se acepta. La legislación anterior ya contemplaba la posibilidad de descalificación. (Véase: Decreto núm. 149/2006 de Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 25 julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y desarrolla determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11-11-2005, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, regula en la Disposición transitoria segunda. Descalificaciones de viviendas protegidas adquiridas, adjudicadas o construidas para uso propio con anterioridad a este Decreto). Debe mantenerse la regulación respecto a la descalificación de las viviendas protegidas como un proceso regulado y controlado que se sujete a los requisitos de la devolución de las ayudas y otros previstos reglamentariamente.

OBSERVACIONES AL TÍTULO VI. INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA:

OBSERVACIÓN 20: Propuesta de modificación del Artículo 91 Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Letra d). Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

*“d) Establecer fórmulas de colaboración público-privada que permita el cumplimiento de los fines del parque público, ***especialmente otorgando especial prioridad a*** la colaboración del tercer sector y entidades sin ánimo de lucro para dar solución habitacional adecuada, para los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes, y colectivos con necesidades especiales”.*

RESPUESTA 20: Se acepta.

OBSERVACIÓN 21: Propuesta de modificación del Artículo 91 Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Letra e). Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

“e) Establecer programas de determinación temporal de rentas para minorar, aplazar, o establecer fórmulas de ayudas al pago de las rentas, en los casos de los colectivos con mayores dificultades en los que

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 66/453





se acredite la vulnerabilidad económica o social, menores a cargo, personas mayores dependientes u otras circunstancias, ***colaborando con entidades sociales sin ánimo de lucro que faciliten las labores de acompañamiento*** con la finalidad de preservar el fin social del parque público de viviendas”.

RESPUESTA 21: Se acepta parcialmente, si bien no se modifica por considerar que es reiterativo.

OBSERVACIÓN 22: Propuesta de modificación del **Artículo 96 Desahucio administrativo. Apartado 1.** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

“1. Previamente al inicio del procedimiento de desahucio, la administración establecerá las medidas oportunas a los efectos de determinar, en su caso, la vulnerabilidad de la unidad de convivencia en cuestión, ofreciendo las alternativas disponibles de minoración, ***acompañamientos social*** o aplazamiento del pago de las rentas adeudadas o el ofrecimiento de una solución habitacional acorde a la situación socioeconómica de la unidad de convivencia, en colaboración con los servicios competentes en las materias de inclusión y asuntos sociales.

Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias o usuarios de las viviendas y alojamientos protegidos, locales y edificaciones complementarias de titularidad pública por las causas que se establecen en el apartado siguiente”.

RESPUESTA 22. Se acepta parcialmente, si bien no se modifica por considerar que ya está contemplado en el artículo.

OBSERVACIONES A LAS DISPOSICIONES ADICIONALES:

OBSERVACIÓN 23: Propuesta de modificación **Disposición Adicional Tercera. Consumos para considerar como deshabitada una vivienda protegida.** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

Disposición Adicional Tercera. Consumos para considerar como deshabitada una vivienda *protegida*

“1. Consumo de agua que en defecto de información más específica permite considerar como deshabitada una vivienda ***protegida***:

inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes

inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

2. Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica, permita considerar como deshabitada la vivienda:

inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes

inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año”.

RESPUESTA 23: No se acepta. Sólo supone infracción la deshabitación de la vivienda protegida.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA:

OBSERVACIÓN 24: Propuesta de supresión íntegra de la **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA - Derogación normativa.**

RESPUESTA 24: No se acepta por motivos de técnica legislativa.

OBSERVACIONES A LAS DISPOSICIONES FINALES:

OBSERVACIÓN 25: Propuesta de modificación **Disposición Final Primera. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Apartado 1. Modificación del apartado 5 del artículo 61, letra a).** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

“a) En las actuaciones de transformación urbanística se reservará el suelo necesario para atender la

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 67/453





demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el ***treinta cuarenta*** por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al ***diez veinte*** por ciento de la nueva edificabilidad residencial”.

RESPUESTA 25: Se acepta parcialmente y se modifica la redacción como sigue: <<**En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo.**>>

OBSERVACIÓN 26: Propuesta de supresión íntegra **Disposición Final Primera. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Apartado 1.b)**

RESPUESTA 26: No se acepta. La redacción de este apartado ya venía contemplada en el artículo original.

OBSERVACIÓN 27: Propuesta de modificación **Disposición Final Segunda. Modificación del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre. Apartado 1.** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

“1. Conforme al artículo 61. 5 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el ***treinta cuarenta*** por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al ***diez veinte*** por ciento de la nueva edificabilidad residencial”.

RESPUESTA 27: Se acepta y se modifica la redacción con el siguiente tenor literal: <<1. Conforme al artículo 61. 5 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica del suelo.>>

OBSERVACIÓN 28: Propuesta de supresión íntegra de la **Disposición Final Segunda. Modificación del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre. Apartado 2.**

RESPUESTA 28: No se acepta. La redacción de este apartado ya venía contemplada en el artículo original.

OBSERVACIONES AL ANEXO. DEFINICIONES Y CONCEPTOS:

OBSERVACIÓN 29: Propuesta de modificación **ANEXO. Definiciones y Conceptos. Apartado 1, letra m).** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

“ m) Colaboración público-privada: modelos de colaboración con la iniciativa privada, ***priorizando la colaboración con entidades sociales sin ánimo de lucro***, para facilitar el acceso a la vivienda destinada al alquiler, mediante convenios para la construcción, incentivos al promotor, modelos concesionales (sobre suelos patrimoniales o incluso demaniales, de uso residencial, dotacional, o en su caso terciario) o derecho de superficie, que supone la reversión a favor de las administraciones públicas de las viviendas edificadas, transcurrido el período de la concesión o del derecho de superficie concedido. Igualmente cabe la colaboración público-privada, para la promoción de vivienda en venta,

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 68/453





mediante el ofrecimiento de suelo público estableciendo determinados requisitos de acceso y precios, u otras fórmulas que vengan a fomentar el fin último de poner en el mercado viviendas protegidas ***en alquiler* o *con alquileres asequibles***”.

RESPUESTA 29: No se acepta. Nos remitimos a lo contestado en la “Observación 2”.

OBSERVACIÓN 30: Propuesta de adición **ANEXO. Definiciones y Conceptos. Apartado 1.** Se propone añadir al punto 1, letra s:

“s) Vivienda asequible incentivada: vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que se desarrollara reglamentariamente”.

RESPUESTA 30: No se acepta. Se engloba en el concepto de vivienda concertada incluida en el Anexo.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 69/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA		
Entidad proponente: ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO – AVS ANDALUCÍA		
Fecha de presentación: 01/10/2024 – MAIL		
OBSERVACIÓN 1: De redacción. Art. 1 1. Objeto de la Ley. En el artículo 1, solicitan la modificación de su redacción en el sentido de que no sea reiterativo a la hora de referirse a la Agenda 2030. RESPUESTA1: Se acepta y se corrige la redacción. OBSERVACIÓN 2: De redacción. Art. 2 Ámbito de la Ley. Se propone el siguiente texto en el apartado 1: <<Las prescripciones indicadas para vivienda protegida serán igualmente aplicables para alojamientos protegidos.>> RESPUESTA 2: No se acepta ya están incluidos y resulta reiterativo. OBSERVACIÓN 3: De redacción. Art. 3 Principios rectores de la política de vivienda. Se propone el siguiente texto: <<13. Promover el acceso a la propiedad de los parques públicos de vivienda en alquiler después de un periodo de protección determinado.>> RESPUESTA 3: No se acepta. La finalidad del parque público es dar respuesta sostenida a la demanda de viviendas de personas sometidas a un mayor grado de vulnerabilidad, lo que implica disponer de un amplio parque de viviendas públicas, priorizando el alquiler. OBSERVACIÓN 4:De redacción. Art. 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda. Se propone el siguiente texto: <<El contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda digna y adecuada se conforma por las diferentes vías de su ejercicio y satisfacción, e incluirá, conforme a los siguientes principios: - facilitar el acceso a la vivienda para toda la ciudadanía: asequible al nivel de renta de la población, adaptada a la realidad económica de cada hogar; habitable en aspectos de espacio acorde a las personas que la habitan, con higiene y salubridad, temperatura adecuada, agua corriente, luz natural, mobiliario básico; con accesibilidad inclusiva, también para personas con movilidad reducida; con buenas condiciones medioambientales, de convivencia y con servicios públicos de cercanía suficientes (Centros de Salud, Centros educativos, Servicios Sociales, parques, transportes); con seguridad y estabilidad. - promover las actuaciones necesarias para hacer efectivo ese el derecho y en particular, desarrollar las medidas necesarias para alcanzar un precio y renta que sean asequible para garantizar el acceso a las viviendas, especialmente para las personas que no dispongan de recursos suficientes - velar por el cumplimiento del adecuado uso habitacional previsto por esta ley y el resto de normativa de aplicación, - el mantenimiento, la conservación y la rehabilitación de la vivienda con los límites y condiciones que así establezcan el planeamiento, la legislación urbanística y cualquier otra normativa de aplicación, así como los instrumentos de colaboración público-privada que se establezcan. - El contenido esencial de este derecho atenderá, en todo caso, a las circunstancias personales, familiares, sociales y económicas de la ciudadanía y a la aplicación de la presente ley y de su normativa de desarrollo. - El incumplimiento del contenido esencial dará lugar a la adopción de las medidas necesarias por las Administraciones Públicas con competencia en la materia, que serán proporcionadas y ajustadas para revertir la situación de incumplimiento existente.>> RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente y se modifica la redacción del artículo atendiendo a esta y al resto		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 70/453	



de alegaciones que se han realizado al mismo.

OBSERVACIÓN 5: De redacción. Art. 6. Competencias de la Comunidad Autónoma. Se propone el siguiente texto:

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

Justificación: La ley estatal designa a los servicios sociales de la comunidad autónoma para la emisión de esta declaración de vulnerabilidad.

RESPUESTA 5: No se acepta, se trata de una competencia que requiere la mayor proximidad posible al ciudadano y su entorno.

OBSERVACIÓN 6: De redacción. Art. 7 Competencia de los Ayuntamientos. Se propone el siguiente texto:

<<1.i) Todas las funciones relativas al procedimiento de conciliación o intermediación establecidas en el artículo 439.6 y 7. de la Ley de enjuiciamiento Civil, según la redacción establecida por la Ley 25/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.>>

RESPUESTA 6: No se acepta, las competencias de conciliación previa deben de precisarse por la normativa en materia de procedimientos judiciales.

OBSERVACIÓN 7: De redacción. Art. 9.2 Colaboración Público-Privada. Se propone el siguiente texto:

<<Con carácter general se impulsarán medidas de fomento para todas las iniciativas privadas que tengan por objeto la construcción de vivienda asequible, rehabilitación de vivienda y mejora del medio urbano que **coadyuven a/ tengan por objeto** facilitar el acceso a la vivienda **a toda la sociedad y** especialmente a los colectivos más desfavorecidos **que pudieran establecerse por una especial necesidad, incluso en régimen de vivienda o alojamiento protegido.**>>

RESPUESTA 7: Se acepta parcialmente y se modifica la redacción del artículo atendiendo a esta y al resto de alegaciones que se han realizado al mismo.

OBSERVACIÓN 8: De Redacción. Art. 10.1 Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible. Se propone el siguiente texto:

<<.../... los suelos que integran la Bolsa, **serán obligatorios los calificados por el planeamiento como reserva de suelo para vivienda protegida y los suelos patrimoniales de las Administraciones Públicas en Andalucía.** El resto del suelo residencial de titularidad privada, se incluirán a petición de su titular.>>

Justificación: La Bolsa de Suelo debería ser un registro de información pública obligatorio del suelo privado destinado a VPO por el planeamiento y el de propiedad de las AA.PP. Para que se conozca, transparentemente, dónde hay suelo vacante para VPO.

RESPUESTA 8: No se acepta, se somete la incorporación de la información a la suscripción de convenios con los Ayuntamientos.

OBSERVACIÓN 9: De redacción. Art. 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada Se propone incluir la expresión “**víctimas de violencia de género**”.

RESPUESTA 9: Se acepta parcialmente, se incluye la expresión “*colectivos con necesidades específicas*”, sin particularizar cupos concretos en el artículo. Si bien, las víctimas de la violencia de genero se incluyen expresamente en el artículo de definiciones dentro de este concepto como uno de los colectivos prioritarios.

OBSERVACIÓN 10 : De redacción. Art. 14 Instrumentos de Planificación. Se propone el siguiente texto:

<<3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 71/453	



consumidores, **agentes sociales** y demandantes de vivienda protegida, durante el proceso de elaboración de los planes.>>

RESPUESTA 10: Se acepta.

OBSERVACIÓN 11: De redacción. Art. 17.10 Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Se propone el siguiente texto:

<<Para determinar las necesidades municipales de vivienda **se tendrán en cuenta** los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, **a** los datos arrojados por el diagnóstico de los planes municipales de vivienda y suelo **y a** la planificación urbanística y territorial, **así como informes técnicos de organismos como Universidades, Colegios Profesionales.**

Las necesidades .../... municipales de viviendas, **a la planificación urbanística y territorial, las fuentes oficiales estadísticas o informes de elaboración propia o de terceros debidamente justificados.>>**

Justificación: No solo debe servir de base los documentos del RMD, ya que éste puede tener y contener solo declaraciones responsables y datos desvirtuados, debe considerarse para conocer las necesidades de vivienda, además datos oficiales de INE, IE Andalucía, u otras fuentes o incluso informes de elaboración propia que justifiquen la necesidad de viviendas.

RESPUESTA 11: Se acepta con otra redacción similar.

OBSERVACIÓN 12: De redacción. Art. 22. Se propone el siguiente texto:

A) Se dispone que es posible el uso compatible residencial VPO con el dotacional público, previo acuerdo municipal. Esto incrementaría la burocracia, ya que por sí, disponer del suelo dotacional público ya lleva consigo la necesidad de autorización de su disposición para los órganos municipales recogido en el reglamento de bienes.

Se propone eliminar la sujeción a previo acuerdo, al objeto de evitar duplicidad de trámites y mayor burocracia administrativa.

B) En el apartado 3 sería conveniente añadir que si el suelo es dotacional privado, turístico, oficina o terciario, también cabría incrementar un 10% el techo edificable al destinarlo a VPO Alquiler. Con la siguiente redacción:

<<Cuando la parcela esté calificada como uso dotacional privado, turístico o terciario, a instancias del titular .../...

Además, si ésta está incluida con un área prioritaria de vivienda APV, podrá incrementarse un 10% al techo edificable sin que sea necesario un incremento de dotaciones.>>

RESPUESTA 12:

A) No se acepta. El acuerdo municipal al que se hace referencia en el inciso que se pretende suprimir no supone una carga administrativa innecesaria; implica el ejercicio de una potestad pública que incide sobre la ordenación urbanística, de competencia municipal, y sobre el destino específico de bienes de dominio público concretos.

B) No se acepta. Se remite a los mismos términos de edificabilidad del apartado relativo a las dotaciones públicas sin uso específico, si bien si se encuentran estos terrenos en un Área Prioritaria, se podrán acoger a los beneficios establecidos para las mismas.

OBSERVACIÓN 13: De redacción. Art. 23 Calidad de la vivienda. Se propone el siguiente texto:

<<La calidad de la vivienda en Andalucía se refiere al conjunto de condiciones físicas, ambientales y funcionales que hacen que una vivienda sea habitable y segura para sus ocupantes y para la sociedad en su conjunto, satisfaciendo las necesidades y demandas de las personas usuarias de las viviendas y sus anejos, en materia de funcionalidad, usabilidad, seguridad, durabilidad, solidez estructural, habitabilidad, accesibilidad universal, salubridad, protección frente al ruido y contra incendios, conectividad, eficiencia energética, sostenibilidad **y posible reutilización (minimizando los residuos)**, a partir de las prescripciones establecidas por la normativa vigente y los criterios y principios establecidos en la Ley

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 72/453





9/2022, de 14 de junio, Calidad de la Arquitectura, como respuesta a la demanda social y al interés público.>>

RESPUESTA 13: No se acepta, entendemos que al estar ya incluida la “sostenibilidad”, la reutilización está implícita en dicho concepto.

OBSERVACIÓN 14: Art. 24. Fomento de la Calidad. Se propone el siguiente texto:

<<1. Con objeto de alcanzar los objetivos de calidad, en todas las obras de construcción y rehabilitación de viviendas, tanto de promoción pública como privada, se realizará el estudio geotécnico **que fuese** previo preceptivo (**nota: en rehabilitaciones de escasa entidad puede no ser necesario el estudio geotécnico**), así como se implementarán durante la construcción sistemas de aseguramiento, control y verificación al efecto para la comprobación de las características técnicas de los materiales, sistemas o instalaciones, así como la supervisión de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones, contando para ello con los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la construcción y obra pública y, **entre otras (nota: la supervisión del proyecto puede hacerse por entidades que nos sean ECC), con** las entidades de control de calidad de la construcción y obra pública.>>

RESPUESTA 14: Se acepta.

OBSERVACIÓN 15: De redacción. Art. 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda. Se propone el siguiente texto:

A) <<1.El Libro del Edificio es un conjunto de documentación gráfica y escrita de la obra ejecutada, que permite conocer las características físicas y técnicas del edificio, cuyo contenido se regula en el artículo 7 de la Ley 38/99, de cinco de noviembre, de Ordenación de la Edificación. No obstante, se hará referencia expresa al nivel de eficiencia energética del edificio, acreditado mediante certificado.

El Libro del Edificio es exigible tanto a nuevas construcciones como a rehabilitaciones (**excepto las de escasa cantidad**).>>

B) <<4.En las nuevas promociones de vivienda en Andalucía y aquellas viviendas sobre las que se acometa una rehabilitación integral, los promotores estarán obligados a entregar a los compradores o arrendatarios, el Manual del Usuario de la Vivienda. En el caso de sucesivas **transmisiones o arrendamientos (Para inquilinos no se entiende necesario entregar “el archivo del historial e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas de la misma”)**, dicho documento actualizado deberá ser entregado **por el vendedor** a los sucesivos propietarios o usuarios para permita el buen uso, el mantenimiento y la conservación de las mismas.

En el caso de arrendamientos se entregarán las instrucciones de Uso, Mantenimiento y Conservación, y la documentación con los datos e instrucciones precisas y necesarias para la adecuada utilización de la vivienda y de las zonas comunes del edificio, en su caso, para posibilitar la contratación y puesta en servicio de instalaciones, para poder llevar a cabo el mantenimiento y conservación.>>

RESPUESTA 15:

A. Se acepta parcialmente, y se modifica el apartado para incorporar que será exigible a “rehabilitaciones integrales”.

B. Se acepta parcialmente con otra redacción.

OBSERVACIÓN 16: De redacción. Art. 29 Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad. Se propone el siguiente texto:

<<1. En la construcción, rehabilitación y utilización de las viviendas deben perseguirse los siguientes objetivos y recomendaciones:

.../...

c) Implementar soluciones técnicas que comporten medidas de ahorro y eficiencia de energía y

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 73/453





agua, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación, circulaciones naturales de aire, sistema de refrigeración, calefacción y ventilación natural o mecánica (**nota: la mecánica filtrada es más adecuada en zonas con contaminación**), diseño de elementos de captación y rechazo solar y, en general, las exigencias de la arquitectura bioclimática.>>

RESPUESTA 16: Se acepta parcialmente para su estudio en normas de desarrollo del Anteproyecto, no en el articulado del mismo, por resultar reiterativo de lo indicado con carácter general y ser una precisión de detalle.

OBSERVACIÓN 17: Art. 30 Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial. Se propone el siguiente texto:

<<1. En la construcción y rehabilitación de edificios de uso residencial debe perseguirse la accesibilidad en las viviendas en un doble sentido: por un lado, acceso a la edificación que constituye o en la que se integra la vivienda; y por otro, accesibilidad a todas las piezas de la vivienda y a los elementos y zonas comunes (**exceptuando los espacios de instalaciones y mantenimiento**).

2. En las condiciones de accesibilidad habrán de tenerse en cuenta las capacidades diferentes, física, intelectual o sensorial. Y en todo caso deberá asegurarse el acceso a todos los espacios comunes del edificio (**exceptuando los espacios de instalaciones y mantenimiento**) de viviendas a personas en silla de ruedas en las mismas condiciones que el resto de usuarios habituales del edificio.>>

RESPUESTA 17: Se acepta parcialmente, y lo que se añade al artículo es “según lo establecido en la normativa vigente”.

OBSERVACIÓN 18: De redacción. Art. 31.2 Rehabilitación de viviendas y edificios. Se propone el siguiente texto:

<<Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas o a ámbitos de actuación de rehabilitación y conservación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo. Dichas obras podrán estar encaminadas a la mejora de la **seguridad (estructural, incendio, etc.)**, funcional o ambas de un edificio, el ahorro de consumo energético, la ampliación o adaptación del espacio habitable dentro de los límites reglamentariamente establecidos, la obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad, la adecuación de los espacios libres o patios para uso comunitario, la conservación y mantenimiento de los valores arquitectónicos, históricos o ambientales, la accesibilidad universal y diseño para todas las>>

RESPUESTA 18: No se acepta por resultar reiterativo.

OBSERVACIÓN 19: De redacción. Art. 33.5 Principios rectores de la actividad de la rehabilitación y regeneración urbana. Se propone el siguiente texto:

<<La promoción del cumplimiento del deber de los **usuarios (propietarios o arrendatarios)** de viviendas, de conservación de las mismas.>>

RESPUESTA 19: Se acepta.

OBSERVACIÓN 20: De redacción. Art. 36.3. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo. Se propone el siguiente texto:

<<**Asimismo podrán ser objeto de actuación, los entornos urbanos que circundan tales zonas.**>>

RESPUESTA 20: Se acepta.

OBSERVACIÓN 21: De redacción. Art. 37.3 y 7 Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración para la Regeneración Urbana. Se propone el siguiente texto:

A) <<3. Las ayudas concedidas para la gestión de estas áreas se gestionarán por los Ayuntamientos, o en su caso **por sus entes instrumentales públicos o privados**, las entidades urbanísticas colaboradoras, las entidades de conservación, el agente rehabilitador o el agente edificador.>>

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 74/453





B) <<7. A la finalización de los procesos de Regeneración Urbana, se deberá realizar una evaluación de la mejora en los factores de impacto, y de lecciones aprendidas para las siguientes actuaciones.>>

RESPUESTA 21:

- A) No se acepta, al depender de la propia organización municipal, en cada caso, que podrá si así lo estima encomendar la gestión a sus entes instrumentales.
- B) Se acepta parcialmente, y se incluye en el apartado 6 que el Plan Director de Regeneración Urbana deberá incluir su fórmula de “*evaluación durante la ejecución y al finalizar la misma*”.

OBSERVACIÓN 22: De redacción. Art. 38 Obras de redistribución y mejora en edificios de vivienda. Se propone el siguiente texto:

<<Para la rehabilitación de un edificio existente se podrá llevar a cabo una redistribución de la división horizontal existente, previo acuerdo de la comunidad de propietarios en los términos establecidos en la normativa civil vigente y la ley de propiedad horizontal, mediante la división de viviendas existentes en nuevas viviendas de menor tamaño, o al contrario agregar unidades que permitan viviendas más amplias y que persigan satisfacer las necesidades de la comunidad de propietarios **o los propietarios de las viviendas**. Esta redistribución podrá realizarse siempre que la composición estructural del edificio lo permita, y las viviendas resultantes cumplan con los requisitos urbanísticos exigibles a cualquier tipo de vivienda.>>

RESPUESTA 22: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 23: De redacción. Art. 39. Libro del Edificio existente. Se propone integrar este artículo como parte del art 28 “Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda”

RESPUESTA 23: Se acepta.

OBSERVACIÓN 24: De redacción. Art. 40.1 Medidas de fomento del alquiler. Se propone el siguiente texto:

<<Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su **correcto uso residencial efectiva habitación**. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuado.>>

RESPUESTA 24: Se acepta.

OBSERVACIÓN 25: De redacción. Art. 41.2 Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda:

A) Problemática que plantea:

1. Dicho artículo solo contempla la ocupación de vivienda, por tanto, no se tendría en consideración la ocupación sin título legal para ello, de locales o edificación complementaria, de zonas comunes de la vivienda, edificios u otros tipos de inmuebles.
2. Dificultad para conocer si una persona física tiene varias sentencias o resoluciones administrativas firmes por ocupación sin título.
3. El indicado artículo 41.2 del Borrador del Anteproyecto difiere de lo preceptuado en el citado artículo 3.5 del Plan Vive en Andalucía, ya que en este último, además, se dispone que, en la normativa de desarrollo de los programas previstos en dicho Plan, podrá establecerse como requisito: El no haber sido condenados en procedimiento civil de tutela sumaria de la posesión o precario, o sancionados en un procedimiento administrativo por ocupación sin título de una vivienda de titularidad pública, según se prevé en el **artículo 37.7 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana**.

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 75/453





B) Se propone:

1. **Añadir los artículos del Código Penal** que contemplan los delitos de allanamiento de morada y de usurpación de **vivienda** (artículos 202 y 245 del Código Penal, respectivamente).
2. **Posicionar**, en el indicado Artículo 41.2 del Borrador, el plazo **“en los últimos cinco años”**, en la forma a continuación indicada: Para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, alquiler o cesión de uso, o ser beneficiario de las ayudas al alquiler de vivienda establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en Andalucía, las personas físicas, en los últimos cinco años, no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento...”
3. En sintonía con lo indicado en el artículo 3.5 del Decreto 91/2020, de 30 de junio-Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, añadir **qué colectivos vulnerables o personas de especial protección, en función de sus circunstancias, estarían eximidos del expresado requisito.**

RESPUESTA 25:

- A) No se acepta, por entender que puede solicitarse una certificación de antecedentes penales, no estimándose adecuado incluir otras resoluciones de orden procesal civil por entender que se trata de procesos de muy diversa índole .
- B) 1. No se acepta la adición de artículos concretos dado que pueden variar en el tiempo.
2. Se acepta.
3. Se acepta parcialmente, pero restringiendo este requisito solo a la adquisición de viviendas protegidas al objeto de poder facilitar la solución habitacional.

OBSERVACIÓN 26: De redacción. Art. 41.1 y 2 Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda. Se propone el siguiente texto:

1. La Administración colaborará con los propietarios que hayan sido objeto de una ocupación ilegal de su vivienda, asesorando a los afectados desde los servicios autonómicos y municipales competentes en materia de vivienda.
2. Para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, alquiler o cesión de uso, o ser beneficiario de las ayudas al alquiler de vivienda establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en Andalucía, las personas físicas no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada, usurpación de vivienda, **ocupar la vivienda sin título que le habilita para ello**, o haber recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en los últimos cinco años.

Entienden que este apartado segundo, aunque se muestran de acuerdo en que hay que dictar medidas disuasorias para las ocupaciones ilegales, es de difícil cumplimiento en la práctica. Al poder inscribirse cualquier ciudadano en dos Registros municipales de vivienda en toda la Comunidad Andaluza, es difícil saber que ciudadanos tienen una condena firme por allanamiento o usurpación de vivienda. Tendríamos que solicitar a todos los inscritos en el Registro municipal un certificado de antecedentes penales al efecto para cumplir con lo preceptuado en el mismo.

Consideran que puede tener una tacha de inconstitucionalidad, que se regule y aplique una medida accesoria de no poder acceder al parque público de alquiler si ha sido condenado por delitos de usurpación y allanamiento durante un plazo de 5 años choca con las penas impuestas por el Código Penal, que no olvidemos que es una Ley Orgánica, que establece unas penas concretas donde no se recoge esta medida accesoria.

RESPUESTA 26: No se acepta por los motivos indicados anteriormente.

OBSERVACIÓN 27: De redacción. Art. 42. Medidas para la eliminación de la sobreocupación. Se propone la modificación de los siguientes apartados introduciendo el texto en negrita:

<<2. Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con la superficie, número y dimensión de las piezas

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 76/453





habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda, en los términos establecidos reglamentariamente, excepto aquellas viviendas ocupadas por unidades familiares o de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no comporta incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de **seguridad**, salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.

3. Los ayuntamientos, **o entidad local con competencias en materia de vivienda**, que tengan conocimiento de que una vivienda o un edificio de viviendas, arrendadas o subarrendadas, están incurso en situación anómala de sobreocupación, deberán incoar el oportuno expediente **administrativo** para realizar los actos de instrucción necesarios a fin de determinar, conocer y comprobar los hechos por los que hubiera de exigirse responsabilidad, en su caso.

5. A los efectos de la exigencia de responsabilidad derivada de la utilización anómala de la vivienda, se considerará responsable al sujeto que haya **facilitado** o consentido la mencionada situación de sobreocupación, incluyendo al **adjudicatario**, propietario, arrendador, o cedente, siempre que se constate que la situación ha sido consentida por el mismo.>>

RESPUESTA 27: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 28: De supresión.

Art. 43 Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización.

Art. 44 Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización.

45.3 g) Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización.

A) Se considera que el término inquilinización, carece de rigor jurídico para ser introducido en una norma. No puede relacionarse la ocupación con el uso de la vivienda derivado de la suscripción de un contrato de arrendamiento, es decir bajo un justo título.

El impago de las rentas de alquiler no debe asociarse a los fenómenos de la ocupación, es un incumplimiento contractual, que, aunque viene siendo el más habitual en este tipo de contratos, siempre deriva de una relación jurídica.

B) Se propone la siguiente redacción: Art. 45. 3.g) Todas las funciones relativas al procedimiento de conciliación o intermediación establecidas en el artículo 439.6 y 7. de la Ley de enjuiciamiento Civil, según la redacción establecida por la Ley 25/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.

RESPUESTA 28:

A) Se acepta.

B) No se acepta, las competencias de conciliación previa deben de precisarse por la normativa en materia de procedimientos judiciales.

OBSERVACIÓN 29: De redacción.

Art. 44.3 f) (Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización)

Art. 45.3 b) del Borrador (Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización).

No se detalla:

- 1) Si dicha situación de vulnerabilidad ha de ser económica y social.
- 2) Quién deberá emitir, previo consentimiento de la persona propietaria del inmueble), el documento (informe, certificado...) que acredite la concurrencia o no de vulnerabilidad, en el propietario del inmueble que haya sido ocupado.
- 3) Si dicho documento no puede tener una vigencia superior a un determinado plazo temporal, por ejemplo: tres meses, un año...

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 77/453	



- 4) Qué requisitos deberán concurrir y acreditarse, por dichos propietarios, para apreciar si se encuentran o no en situación de vulnerabilidad.

RESPUESTA 29: Se acepta en el sentido de eliminar en el artículo la condición de vulnerabilidad referida a la persona propietaria.

OBSERVACIÓN 30: De adición. Art. 45 Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización.

- A) Incluir dos nuevos subapartados en el apartado 3, con el siguiente tenor literal:

<<h) Realización de un proceso de baremación para ordenación en la bolsa de asignación de viviendas públicas de titularidad municipal o gestionadas por el Ayuntamiento u órgano dependiente, a unidades familiares o de convivencia con necesidades habitacionales, con criterios sociales fijados reglamentariamente, y en su defecto, aplicándose los existentes en la Delegación municipal con competencias en asuntos sociales.

i) Realización de un informe de idoneidad a la unidad familiar o de convivencia para la asignación de una vivienda de titularidad pública de titularidad municipal o gestionadas por el Ayuntamiento u órgano dependiente.>>

- B) Incluir un nuevo apartado 4 con el siguiente tenor literal:

<<4. Esta Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización contará con financiación autonómica a partir de los Planes Autonómicos de vivienda, y financiación municipal.>>

RESPUESTA 27:

- A) No se acepta, ya está previsto en otra parte del articulado la referencia a estos supuestos.

- B) No se acepta, dado que son funciones accesorias a competencias propias de los Ayuntamientos a realizar con personal propio de dicha administración, si bien se deja a la potestad del Ayuntamiento constituir dichas unidades.

OBSERVACIÓN 31: De adición. Art. 46 Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía. Se propone el siguiente texto:

<<2. Los administradores de fincas de uso residencial en vivienda protegida, deberán estar colegiados en los Colegios Oficiales de Administradores de fincas de las provincias donde estén ubicadas las promociones o edificios donde pretendan prestar sus servicios.

Igualmente, deberán cumplir - Contar con un equipo de profesionales que permita una gestión directa, continua y eficaz de las Comunidades, de tal forma que se cuente con un administrador para la gestión de un número máximo de 600 viviendas.

- Contar con una Carta de Servicios, en la que se haga referencia a la prestación de los servicios mínimos que se describan reglamentariamente.
- No haber incumplido previamente, en el desempeño de sus funciones para Comunidades de arrendatarios o de propietarios de un edificio o promoción de viviendas de protección, de titularidad pública autonómica o municipal, al menos en los últimos 2 años. Para ello, deberán presentar una Declaración Responsable previamente a la contratación de sus servicios.
- No haber sido previamente cesado/resuelto su contrato por parte de una Comunidad de arrendatarios o propietarios de edificio o promoción de viviendas de protección, de titularidad pública autonómica o municipal, con motivo de un incumplimiento de alguno de los apartados anteriores, al menos en los últimos 2 años.>>

RESPUESTA 31: Se acepta parcialmente, el Anteproyecto sienta las bases un registro de carácter voluntario como distintivo de calidad y especialización pero será objeto de desarrollo reglamentario, donde en su caso podrá estudiar la incorporación de estas precisiones.

OBSERVACIÓN 32: De redacción. Art. 53. 1 y 4.Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 78/453





el periodo de protección. Se propone la siguiente redacción:

- A) <<1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente de su titular adjudicatario o arrendatario o cesionario autorizado en los términos establecidos en la presente Ley, sin que bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso no autorizado. A estos efectos, se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de **tres** meses consecutivos al año.>>

Justificación: Por coherencia con el art. 115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida, donde se establece:

“1. A los efectos previstos en el artículo anterior, se presumirá que la vivienda protegida no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial durante más de **tres meses consecutivos** en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación.”

- B) <<4. Aquellos locales comerciales que se encuentren en una promoción de vivienda protegida y que modifiquen su uso a residencial, previo cumplimiento de los requisitos que exija la normativa urbanística vigente para el referido cambio de uso, **el recálculo de las cuotas de participación en la comunidad**, deberán destinarse en todo caso a vivienda protegida previa obtención de la calificación municipal pertinente y destino conforme a la normativa de aplicación, siendo precisa la selección del destinatario a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en caso de transmisión o alquiler.>>

RESPUESTA 32: Se aceptan ambas propuestas.

OBSERVACIÓN 33: De redacción. Art. 54.3.

En este punto solo se autoriza a estas actuaciones singulares sobre viviendas de la Junta de Andalucía; debería permitirse también sobre cualquier promoción de viviendas protegidas de titularidad pública o privada. Respetando que sea por orden de la Consejería. Se propone la siguiente redacción:

<<3. Por orden .../... de viviendas protegidas, titularidad de la Comunidad Autónoma o de sus entes públicos o instrumentales, **así como las de titularidad pública o privada**, completas o .../...>>

RESPUESTA 33: No se acepta, dado que se trata de actuaciones singulares sobre promociones de viviendas protegidas titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus entes públicos o instrumentales, donde no cabe que sean de titularidad privada al perseguirse con el apartado dar respuesta a un fin público.

OBSERVACIÓN 34: De redacción. Art. 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección. Se propone la siguiente redacción:

- A) <<1. Las viviendas protegidas, durante el periodo de protección, se destinarán a las personas físicas, y unidades familiares o de convivencia con ingresos limitados que reúnan los requisitos que se establezcan para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y demás normativa de aplicación y constituyan en ella su residencia habitual o permanente. En los citados programas se atenderán de manera prioritaria las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, como, entre otros, las personas jóvenes, mayores, personas con capacidades diferentes, personas víctimas del terrorismo, familias monoparentales, familias numerosas, personas víctimas de la violencia de género, **personas procedentes de rupturas familiares** y emigrantes retornados. Se promoverá la cohesión social, posibilitando promociones con viviendas calificadas con distintos regímenes.>>

- B) <<2. Las personas destinatarias de vivienda protegida, deberán cumplir los siguientes requisitos, que serán objeto de desarrollo reglamentario y de concreción en cada programa:

...

- c) Acreditar la suficiencia de recursos para poder llevar una vida de forma independiente con suficiente grado de autonomía. A estos efectos, se considerará que el importe destinado al pago de la vivienda no debería superar el 30% de todos los ingresos de la unidad familiar, **salvo en los supuestos de**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 79/453	



familias, unidades de convivencia o personas vulnerables.

...

f) No ser titulares en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute, salvo las siguientes excepciones:• Que sean víctimas de violencia de género o **terrorismo**, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.

...

– Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por **causa de aumento de la composición familiar, movilidad reducida a causa** discapacidad o a una situación de dependencia sobrevenida.

...

– **Unidades de convivencia o familiares que necesiten una vivienda de mayores dimensiones por haber adquirido la condición de familia numerosa.>>**

C) Consideran que no queda explicado ni justificado que el hecho de optar a una vivienda protegida en régimen de cooperativa o cohousing sea una excepcionalidad a la norma general de no tener vivienda en propiedad o estar en posesión de un uso o disfrute de la misma. El hecho de optar a una vivienda en cooperativa puede dar lugar a que haya titulares de vivienda protegida que tengan más viviendas, se elude el espíritu de la norma de adjudicar viviendas a aquel que no dispone de la misma.

RESPUESTA 34:

A) Se acepta parcialmente, en el caso de la propuesta para el apartado 1, se generalizará en lugar de particularizará para no dejar atrás ningún grupo social con dificultades al margen de la regulación.

B) No se acepta, es necesario acreditar la posibilidad de hacer frente al pago de la venta o renta, en caso contrario, se trataría de personas que necesitan una vivienda social.

Se acepta la alusión al terrorismo.

Se acepta el supuesto como excepción del aumento de la composición familiar con otra redacción.

C) Se acepta. Se concretarán los supuestos específicos.

No obstante lo anterior, se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

OBSERVACIÓN 35: De redacción. Art. 55. Duración del régimen de protección. Se propone la siguiente redacción:

<<1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas se determinará en el Plan Andalúz de Vivienda. Este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos construidos en **suelos dotacionales sin uso pormenorizado o SIPS.>>**

RESPUESTA 35: No se acepta. El plazo debe ser ilimitado en todos los suelos dotacionales públicos por su condición de suelos de dominio público.

OBSERVACIÓN 36: De redacción. Art. 56. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.

Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a quien compre o sea arrendatario de una vivienda protegida, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado. Debe excluirse de esta limitación las repercusiones por mantenimiento de los edificios, condición que puede ser regulada en el contrato de alquiler.

RESPUESTA 36: No se acepta, dicha observación ya se aclara el cual desarrollo reglamentario de la ley que permanece vigente hasta que no se sustituya.

OBSERVACIÓN 37: De redacción. Art. 59. Sistema de información de Vivienda Protegida en Andalucía.

Se proponen las siguientes modificaciones en el artículo:

A) En el apartado 3 se propone añadir **<<así como información relativa a las viviendas, como número de dormitorios, metros cuadrados construidos y útiles, año de construcción y régimen al que se**

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 80/453





acogen>>.

- B) Se propone incluir dos nuevos apartados 4 y 5 con el siguiente tenor literal:
- <<4. La información de estas viviendas, deberá permanecer en dicho Sistema de Información, incluso después de la finalización de su período de protección, apareciendo en estos casos la anotación de “PROTECCIÓN FINALIZADA DESDE FECHA”.
5. Este Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía contará con financiación autonómica a partir de los Planes Autonómicos de vivienda, tanto en materia de creación, puesta en funcionamiento y su mantenimiento.>>

RESPUESTA 37:

- A) Se acepta parcialmente, y se completa el apartado 1, ya que el apartado 3 no es el propio para recoger la información propuesta.
- B) No se acepta. Por un lado, el desarrollo de este sistema de información se realizará posteriormente a través de una orden, por otro lado, su alcance y financiación dependerá de la disponibilidad presupuestaria.

OBSERVACIÓN 38: De redacción. Art. 61. Selección y Adjudicación de Vivienda Protegida. Se propone incluir en la redacción el texto en negrita:

<<2. La selección y adjudicación a través del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, se podrá excepcionar en los siguientes supuestos y siempre respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia:

a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.

b) La adjudicación de viviendas **en régimen de alquiler** y alojamientos **en alquiler** a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento **o informe de los/as trabajadores sociales de los entes instrumentales públicos, debidamente cualificados, que se encuentren empadronados en el municipio, cuenten con el preceptivo informe, y con destino en viviendas de titularidad pública municipal o viviendas gestionadas por el Ayuntamiento u organismo dependiente.**

c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social **mediante un proceso reglado, donde se recojan, entre otros, criterios de viabilidad económica y social en los proyectos a implantar en esas viviendas.**

d) Las adjudicaciones de viviendas **en régimen de alquiler o alojamientos** del parque público titularidad de la Comunidad Autónoma a la Consejería competente en materia de Servicios Sociales y/o en materia de Violencia de Género, o a las entidades dependientes de la/s misma/s para destinarlas a la atención, entre otros, de menores, víctimas de violencia de género, colectivos vulnerables y/o en definitiva para el cumplimiento de los fines que le sean propios.

e) Las segundas adjudicaciones de viviendas **en régimen de alquiler o alojamientos** del parque público de titularidad autonómica o municipal cuando respondan a la necesidad de regularizar ocupaciones de hecho siempre que: se trate de evitar situaciones de riesgo de exclusión debidamente acreditadas **con informe servicios sociales del ayuntamiento o de los/as trabajadores sociales de los entes instrumentales públicos, debidamente cualificados;** la ocupación sin título se haya originado sin violencia sobre las cosas o las personas; no haya sido objeto de sanción o resolución administrativa en expediente de desahucio o recuperación posesoria; exista convivencia normalizada y se esté ocupando la vivienda al

menos durante los últimos 3 años.

A estos efectos, se considerará la existencia de convivencia normalizada, cuando no se hubiera producido denuncia por motivos de convivencia contra esa familia, por parte de la Comunidad de

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 81/453





vecinos ni por ningún vecino particular en el plazo de 2 años.

Asimismo, para el caso de viviendas del parque municipal, será necesario contar con informe expreso de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, así como con informe de la Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización.

f) Las adjudicaciones mediante selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas **en régimen de alquiler o alojamientos** por procedimiento abreviado de selección, que podrá realizarse por la persona promotora respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, lo que finalmente será certificado por los Registros Municipales de Demandantes.>>

RESPUESTA 38: Se acepta con otra redacción.

No obstante lo anterior, se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

OBSERVACIÓN 39: De redacción. Art. 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida. Se propone incluir en el texto lo resaltado en negrita:

<<3. En el caso de que se opte por realizar una convocatoria específica, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida aprobará y publicará, en la web del Ayuntamiento y en el tablón de edictos, la convocatoria y sus requisitos concretos y las garantías adicionales, en su caso, que se hayan considerado adecuadas para la promoción, con un plazo de antelación mínimo de dos meses. El anuncio deberá contemplar el régimen de la convocatoria, si se realizará mediante concurrencia competitiva o no competitiva o por sorteo, según las características de la promoción, así como las garantías adicionales y el plazo y lugar de presentación de solicitudes que habrá de computarse desde la publicación del anuncio en la web municipal.

A dicha convocatoria únicamente podrán presentarse personas previamente inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria, **también de forma previa**. La solicitud se realizará mediante declaración responsable.

...

5. En caso de que existan renunciaciones, entendiéndose también por éstas el supuesto de que la persona adjudicataria no dé respuesta a los requerimientos de la persona titular de la vivienda protegida para la formalización de la adjudicación de la misma en el plazo **de 30 15 días**, a contar desde el día siguiente a la fecha de recepción del requerimiento, ésta remitirá la información al Ayuntamiento o a la Consejería para el ejercicio del derecho de adquisición preferente si hubieran manifestado su intención de ejercerlo con anterioridad en los términos previstos en la ley, o en caso contrario, podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de personas **del listado de la convocatoria, pudiendo ser titulares o suplentes**.>>

RESPUESTA 39: Se acepta parcialmente, y se redactará en coherencia con esta y otras alegaciones.

No obstante lo anterior, se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

OBSERVACIÓN 40: De redacción y adición. Art. 65. Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.

Es necesario prever entre las Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas, además de las económicas, las urbanísticas en su doble ámbito, fomento de la planificación y construcción de viviendas protegidas.

A) Se propone la siguiente redacción:

<<1. Las Administraciones Públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas protegidas a las que se refiere la presente Ley mediante el establecimiento de medidas económicas, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones, como la cesión de derechos de superficie a promotores privados o **públicos municipales, o provinciales**.../>>

B) Además, se propone añadir un nuevo apartado con el siguiente tenor literal:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 82/453	



<<3. Con el objeto de fomentar la planificación de viviendas protegidas, cuando se trate de actuaciones para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública declaradas como “actividades de intervención singular” a los efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

a) Podrán ser promovidos y desarrollados por la iniciativa pública o privada.

b) Se destinará a tal fin el cien por cien de la superficie construida de uso residencial. De dicho porcentaje, un mínimo del cuarenta por ciento se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente, y un mínimo del diez por ciento para régimen especial o régimen equivalente.

c) Podrán desarrollarse en cualquier clase de suelo, con independencia de su clasificación y calificación urbanística, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial.

No obstante, cuando se proyecten sobre suelos respecto de los que los planes y normas de ordenación territorial y urbanística o la legislación sectorial sujeten a un régimen incompatible con su transformación mediante la urbanización, esta actividad de intervención singular, podrá legitimar actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

d) Deberán prever las obras precisas para su adecuada conexión con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, así como para la conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes.>>

C) Se propone corregir el apartado 4:

<<4. Con el objeto de fomentar la construcción de viviendas protegidas con mejores prestaciones, mejorar las condiciones de sus ~~zonas estancias~~ comunes y fomentar la construcción de terrazas, no computarán como edificabilidad las ~~zonas estancias~~ comunes del edificio necesarias para su ~~utilización~~ **el acceso** y funcionamiento **exclusivo de estas estancias comunes**, ni las estancias ~~distintas de las anteriores~~ destinadas al uso social y común del edificio hasta un límite que se establecerá reglamentariamente, ni la superficie destinada a terraza hasta 10 m² por vivienda, y siempre que esto sea compatible con el cumplimiento del resto de determinaciones de ordenación urbanística.>>

RESPUESTA 41:

A) Se acepta el inciso del apartado 1.

B) No se acepta el apartado 3. El concepto de “actividades de intervención singular” aparece en el artículo 50 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que regula la Declaración de Interés Autonómico. Se deduce de la propuesta la pretensión de que determinadas actuaciones residenciales, públicas o privadas, puedan ser declaradas de interés autonómico. Las únicas actuaciones privadas que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, prevé que se puedan declarar de interés autonómico son las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía.

C) Se aceptan las correcciones del apartado 4.

OBSERVACIÓN 42: De redacción. Art. 66. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida.

Se establece en este artículo que los Planes autonómicos establecerán qué % del precio de venta, lo que entendemos debe ser fijado por ley y no puede depender de cada plan. Esto produciría distorsiones del valor del suelo de una parcela según el plan de vivienda. Genera inseguridad jurídica y económica. El porcentaje debe fijarse por esta ley y deber ser del 15 % como todo el sector tiene ya asumido y patrimonializado.

Se propone la siguiente redacción: <<El precio máximo de los terrenos .../... **se fija en un 15 % máximo del precio de venta .../...>>**

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 83/453





RESPUESTA 42: Se acepta.

OBSERVACIÓN 43: De redacción Art. 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.

Se proponen las siguientes modificaciones:

1. En el apartado 8 se propone corregir la numeración de los subapartados, ya que parece que la “a)” se había omitido por error.
2. En el apartado 8.c) se propone suprimir como documentación de la calificación provisional la “superficie construida”.

RESPUESTA 43:

1. Se acepta.
2. Se acepta.

OBSERVACIÓN 44: Art. 73.1 Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida.

Se propone la siguiente redacción:

<<f) En el caso de ser adjudicatario del derecho de arrendamiento o cesión de uso de una vivienda protegida, **será obligatorio aportar cada dos años durante la vigencia del contrato, la declaración responsable** del cumplimiento de los requisitos para ser adjudicatario **cada dos años, siendo causa de resolución de contrato no aportar la referida declaración en el plazo establecido**. Tendrán igualmente la obligación de desalojar la vivienda arrendada una vez finalizado **el periodo el plazo de duración del arrendamiento incluidas todas sus prórrogas, con el cumplimiento del correspondiente procedimiento de devolución que garantice la entrega efectiva de la posesión y el buen estado de conservación de la misma.**

...

h) Obligación de realizar a su coste las labores de mantenimiento que la normativa asigna como parte de su responsabilidad.

En el caso de no realizar esta tarea con la debida diligencia, se podrán imponer sanciones por el arrendador.

i) Obligación de guardia y custodia para evitar ocupaciones.

Asimismo, tendrá la obligación de poner en conocimiento inmediato del arrendador cualquier situación de intento de ocupación que pueda conocer.

j) Obligación de respetar los protocolos de convivencia que se establezcan, considerándose falta muy grave su no cumplimiento.>>

RESPUESTA 44: Se acepta con otra redacción, incluyéndose en el artículo correspondiente a los derechos y obligaciones de los usuarios del parque público.

OBSERVACIÓN 45: De redacción. Art. 74. Publicidad en las operaciones de venta o arrendamiento de una vivienda protegida por las personas titulares

Se propone especificar concretamente las administraciones competentes en materia de vivienda, añadiendo *“tanto autonómicas como municipales, y a sus órganos dependientes”*.

RESPUESTA 45: No se acepta, por resultar redundante.

OBSERVACIÓN 45: De redacción. Art. 77. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Se propone el siguiente texto:

<<1. Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos a los requisitos de adjudicación, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos **en** reglamentariamente.

3. Los contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente ley y demás normativa de aplicación y deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de vivienda mediante declaración

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 84/453





responsable suscrita por el arrendatario y el arrendador, en los términos previstos en el artículo 70.2 de la presente Ley, en un plazo de ~~cinco~~ diez días hábiles desde su suscripción. Dicha comunicación mediante declaración responsable no será necesaria cuando se trate de viviendas del parque público de titularidad autonómica **ni provincial ni municipal.>>**

RESPUESTA: No se acepta, se sustituye por diligencia de visado, siendo necesario un control autonómico de todas las promociones en arrendamiento. Se informa que se ha modificado el Reglamento de Vivienda Protegida vigente a través de la Disposición adicional primera, de forma que una vez quede aprobada la ley sea coherente el desarrollo reglamentario vigente con el nuevo texto legal.

OBSERVACIÓN 46: De redacción. Art. 79. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda.

A) Se propone una nueva redacción del apartado 1:

<<1. En los supuestos de adquisiciones de viviendas protegidas como consecuencia de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, con anterioridad a la formalización de dicha operación, el acreedor de la deuda deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, su intención de realizar dicha operación al objeto de que en el plazo de 10 días hábiles comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo al precio consignado en dicha operación que no podrá exceder del máximo establecido legalmente. En este sentido, se exceptuará de esta obligación a los titulares de los inmuebles de titularidad pública.>>

B) Dado que en art. 79.1 y 79.2 se habla de que “en el plazo de 10 días hábiles comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo” pero no de ejercitarlo, como así lo reclama el 79.3, se propone: <<En el caso de que no se **comunique el ejercicio ejercite** sobre estas viviendas protegidas ningún derecho de tanteo o retracto por parte de la administración en los plazos fijados anteriormente, **o se ejercite en el plazo de 30 días**, la persona que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la misma, deberá:...>>

RESPUESTA 46:

A) No se acepta. No se concreta a que obligación de comunicación se refiere, no obstante, no se considera justificada la propuesta.

B) En relación a la propuesta para el apartado 3, es confusa, y entendemos que ya está contemplada en la redacción actual. No obstante, se aclara la redacción del artículo en coherencia con otras alegaciones que se han realizado al mismo.

OBSERVACIÓN 47: De redacción. Art. 84. Descalificación.

Se establece un periodo de vigencia de la calificación de VPO de 10 años, lo que produciría alteraciones al alza con el mercado inmobiliario, con una eliminación del mercado de un producto “barato” o de precio limitado.

Proponen, al menos, una protección de 25 años, como el plazo de duración de amortización de una hipoteca, por ejemplo. Plazo medio. Se propone la siguiente redacción:

<<1.- La .../...

a) **Que haya transcurrido 25 años .../...**

2. La descalificación se acordará por acto expreso de la Consejería competente en materia de vivienda previa solicitud de la persona titular de la vivienda protegida tras la comprobación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

b) Las viviendas protegidas en suelos dotacionales no podrán ser descalificados.

c) A estos efectos, la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística en suelo

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 85/453





residencial ~~no~~ impedirá la descalificación.>>

Justificación: No deben descalificarse viviendas protegidas construidas en suelos dotacionales y en suelos residencial provenientes de la reserva. Esos suelos favorecen la promoción de viviendas con algún régimen de protección pública para facilitar el acceso a la vivienda y descalificarlos supondría la especulación de esas viviendas protegidas, y que se encuentran protegidas por el ordenamiento jurídico y urbanístico.

El plazo regulado de 10 años desde la calificación definitiva de la vivienda protegida o inferior según el Plan al que estuviera acogido va a suponer que pasado este plazo se va a poner en el mercado, a un precio superior, sin limitaciones, un porcentaje a alto de viviendas, que va a afectar al mercado y a la especulación en este sector. Este plazo es corto, por lo que debería aumentarse.

RESPUESTA 47: Se acepta parcialmente, se elimina el periodo de 10 años y se remite a lo que determine el Plan de Vivienda Autonómico para cada régimen de vivienda protegida, donde se establecerán plazos adecuados a cada modalidad, regulándose la misma en todo caso como un proceso reglado y controlado que se sujete a los requisitos de la devolución de las ayudas y otros previstos reglamentariamente. Si bien se impide la descalificación de suelos dotacionales, no puede ser objeto de igual tratamiento la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística, debiendo sujetarse a las condiciones que determine el Plan de Vivienda Autonómico.

OBSERVACIÓN 48: De adición. Art. 86.

A) Debería incluir en este artículo, como un apartado más, lo dispuesto en la disposición RDL 26/2020 de 7 de julio sobre especialidades del derecho de superficie y concesiones demaniales, de su art. 31.

Incorporar un nuevo apartado 4 con la siguiente redacción:

<<4. Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.

a) Se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie o concesión demanial que tenga por finalidad la promoción dl alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.

b) En los casos en que colaboren diferentes Administraciones Públicas, o sus entidades dependientes o vinculadas, ya se rijan por el derecho público o privado, para la constitución del referido derecho de superficie o concesión demanial, el instrumento administrativo de colaboración que se formalice, que se ajustará a la normativa autonómica de vivienda y suelo, podrá tener una duración de hasta 80 años.>>

B) Debería incluir en este artículo, como un apartado más, y como medida de fomento de la promoción de viviendas protegidas a un precio asequible, que los suelos patrimonio público podrán enajenarse por debajo de su valor máximo legal, de tasación o urbanístico, mediante concurso o subasta, siempre que esta disminución del valor se repercuta proporcional y directamente en una disminución del precio de venta o renta de las viviendas a promover sobre estos suelos.

Incorporar un nuevo punto 5:

<<5.- Como medida de fomento de la promoción de viviendas protegidas a un precio asequible, los suelos patrimonio público podrán enajenarse por debajo de su valor máximo legal, de tasación o urbanístico, mediante concurso o subasta, siempre que esta disminución del valor se repercuta proporcional y directamente en una disminución del precio de venta o renta de las viviendas a promover sobre estos suelos.>>

RESPUESTA 48: Se acepta parcialmente, en cuanto a su estudio en el desarrollo reglamentario propio del Anteproyecto, no siendo, por su extensión, contenido propio de normas con rango de ley, ni de una modificación puntual del vigente Reglamento de Viviendas Protegidas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 86/453	



OBSERVACIÓN 49: De redacción y de adición. Art. 96. Desahucio administrativo.

- A) Se propone modificar la redacción del apartado 3, incorporando en texto en negrita:
<<3. La legitimación procesal activa para poder iniciar cualquier tipo de procedimiento, que lleven aparejado Las facultades de un desahucio, sólo podrán ser ejercida la ostentará el titular público de las viviendas protegidas, a propuesta del concesionario.>>
- B) Añadir dos supuestos:
<<i>j) Incumplir el deber de respetar la convivencia y el buen uso de las zonas comunitarias.>>

RESPUESTA 49:

1. No se acepta por resultar reiterativo
2. Se acepta.

OBSERVACIÓN 50: De redacción. Art. 97. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.

Se propone modificar el apartado 2 como sigue:

<<2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior, y después de haber adoptado las medidas previas establecidas en el apartado 1 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y **de la aplicación del interés de demora correspondiente un recargo del 10 % sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que dichas personas hayan dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.**>>

Justificación: El recargo del 10% tiene muchas posibilidades de que se declare abusivo por la jurisprudencia, teniendo en cuenta las circunstancias personales y económicas de los arrendatarios, lo recomendable sería aplicar el tipo de interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha de la reclamación.

RESPUESTA 50: Se acepta.

OBSERVACIÓN 51: De redacción. Art.114.3 Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida.

Se propone modificar el apartado tercero con el siguiente tenor literal e incluir un apartado 5:

<<Tendrán la consideración de infracciones graves las siguientes:

d) La falta de presentación por **parte** de la persona titular de una vivienda protegida de la declaración responsable o falsedad de los datos consignados en la misma y ausencia de aportación o falsedad de los documentos públicos o privados que, a los efectos de esta Ley y su normativa de desarrollo, hayan de presentarse, en relación con el arrendamiento y uso de la vivienda protegida.

f) Que el titular o titulares de una vivienda protegida en arrendamiento adquieran una vivienda y no lo comuniquen a la Administración titular o al titular de la promoción de dicha vivienda protegida **en los plazos previstos en esta Ley.**

n) La entrega de las viviendas protegidas por el promotor a sus titulares previamente a su calificación definitiva, salvo que la misma se hubiese solicitado formalmente.

(arts. 67.9 y 67.11)

...

w) El incumplimiento de los procedimientos establecidos para llevar a cabo la devolución de las viviendas protegidas que garanticen la entrega efectiva de la posesión y la revisión del estado de conservación.

...

5. Se considerará que revisten especial gravedad las infracciones en materia de incumplimientos a

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 87/453





los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma.>>

RESPUESTA 51: Se acepta parcialmente a excepción del apartado w), por considerar que en ese supuesto corresponde la tramitación de expediente de desahucio o procedimiento judicial al efecto.

OBSERVACIÓN 52: De redacción. Art.115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida.

Se propone incluir el siguiente texto en negrita en el apartado 2.e):

<<2. Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda protegida como deshabitada, entre otros, los siguientes:

e) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda, **Administración pública, o entes instrumentales de la administración**, cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de habitación.>>

RESPUESTA 52 : Se acepta.

OBSERVACIÓN 53: De redacción. Disposición Adicional Primera.

Entienden que no parece que pueda generar mucha demanda o sea un incentivo suficiente que un suelo para explotación turística, oficina o equipamiento privado cambie a VPO Alquiler sin mayor incentivo. Por ello, se propone que le sea igualmente de aplicación los incrementos y determinaciones del apartado D.A. 1ª.2.

RESPUESTA 53: La Disposición Adicional Primera se ha eliminado del Anteproyecto.

OBSERVACIÓN 54: De redacción. Disposición Transitoria Primera.

El texto redactado en la D.T. 1ª choca con la Ley Estatal de Vivienda que establece que en la Disposición transitoria primera relativa a las Viviendas calificadas con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, que las viviendas que, a la entrada en vigor de esta Ley, estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, de conformidad con lo establecido en la legislación y normativa de aplicación.

RESPUESTA 54: No se acepta, se trata de dar cierta uniformidad al régimen de las viviendas protegidas.

OBSERVACIÓN 55: De redacción. Disposición Final Primera. Modificación del apartado 5 del artículo 61.

Lo preceptuado en esta disposición final primera estable un porcentaje inferior de reserva al previsto en la Disposición final cuarta de la Ley Estatal de Vivienda que modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que fija, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

RESPUESTA 55: Se acepta y se consensua la redacción con la DGOTUAU.

Se propone la siguiente redacción para el apartado 5.a) del artículo 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre:

*"a) En las actuaciones de transformación urbanística **de nueva urbanización y de reforma interior** se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo **sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica estatal**. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al diez por ciento de la nueva edifi-*

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 88/453





edificabilidad residencial.”

Análogamente, el apartado 1 del artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, quedaría redactado como sigue:

*“a) Conforme al artículo 61. 5 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística **de nueva urbanización y de reforma interior** se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo **sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica estatal**. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.”*

OBSERVACIÓN 56: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL. Entidades urbanísticas de capital público.

Se propone la regulación de entidades urbanísticas de capital público para gestionar las competencias urbanísticas y especialmente para los fines de redacción, gestión y ejecución del planeamiento, consultoría y asistencia técnica, prestación, implantación, ampliación, conservación o mantenimiento de servicios y actividades urbanizadoras, de ejecución de equipamientos, así como la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.

RESPUESTA 56: No se acepta. La medida propuesta no está relacionada con el objeto de la Ley de Vivienda y, además, la legislación urbanística ya prevé la posibilidad de crear entidades de capital público para fines urbanísticos (artículo 89.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y artículo 126.3.a) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre).

OBSERVACIÓN 57: De redacción. ANEXO.

Se propone la siguiente redacción:

<<n) Colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda, son aquellas personas que, por motivos sociales, económicos o por tener capacidades diferentes de tipo físico, mental, psíquica, sensorial, o de cualquier otra índole, necesiten la adopción de medidas positivas por parte de la Administración Pública para garantizarles el derecho a una vivienda digna, ya sea de forma temporal o permanente en vivienda individual o vivienda con servicios comunes. A estos efectos, se consideran personas de especial protección, las siguientes:

– Las personas jóvenes que accedan a su primera vivienda, **siendo consideradas personas jóvenes, aquellas menores de 40 años. (...)**

• **Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar o de convivencia.>>**

RESPUESTA 57: VER CON ANA???

OBSERVACIÓN 58: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL . MÓDULO VPO PARA TODA ANDALUCÍA
RESPUESTA 58: No se acepta, es un contenido más propio de una disposición de desarrollo.

OBSERVACIÓN 59: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL .

Manifiestan que se nota una ausencia de regulación global de las competencias de los entes instrumentales municipales encargados de ejecutar la política de vivienda. Se siguen haciendo muchas referencias a los Ayuntamientos, pero no a sus entidades mercantiles.

Esta situación puede generar dificultades porque podría interpretarse que no habilita a la empresa municipal.

. Para ello pueden seguirse dos vías:

- Incluyéndolas en todo el articulado (en base a enmiendas puntuales como las que ya he presentado)
- Incluyendo una disposición adicional genérica que posibilitara con carácter general que las competencias municipales pudieran ejercitarse a través de sus sociedades instrumentales, en los términos

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 89/453





previstos en la legislación de régimen local.

RESPUESTA 59: Se acepta, se contemplan en el articulado.

OBSERVACIÓN 60: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL .

Añadir una Disposición Adicional donde se modifique el art. 3 del Decreto-Ley 4/2019 y se incorporen las actuaciones residenciales protegidas:

<<1.- Podrán ser declaradas de interés estratégico para Andalucía aquellas iniciativas empresariales, incluidas las residenciales protegidas, que se desarrollen en Andalucía y puedan encuadrarse en alguna de las siguientes categorías:

.../...

j) Los proyectos de actuaciones de desarrollo de suelo destinado, mayoritariamente, a viviendas protegidas en municipios con alta necesidad de vivienda para atender las necesidades habitacionales de sus habitantes y trabajadores.>>

Justificación:

Es necesario regular con esta Ley, como Disposición Adicional, la Declaración de interés autonómico para actuaciones de desarrollo de sectores residenciales.

RESPUESTA 60: Se acepta parcialmente, si bien la modificación del Decreto-ley 4/2019 se adelanta para su inserción en un Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda.

OBSERVACIÓN 61: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Es necesario incluir una Disposición Adicional nueva que modifique el artículo 50 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

<<Artículo 50. Declaración de Interés Autonómico.

1. El Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:

a) Las actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Estas actuaciones podrán ejecutarse mediante la colaboración público-privada.

b) Las actividades de intervención singular, **que podrán promover y desarrollarse por la iniciativa pública o privada** relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia supralocal, en los términos establecidos en esta Ley.

c) Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía, conforme a su normativa específica.>>

RESPUESTA 61: No se acepta. Las únicas actuaciones privadas que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre prevé que se puedan declarar de interés autonómico son las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía y no se considera adecuado que actuaciones de uso residencial de iniciativa privada sean declaradas de interés autonómico, que podría desvirtuar el sentido de esta figura y generar conflicto con las competencias municipales en materia de ordenación urbanística.

OBSERVACIÓN 62: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Es necesario incluir una Disposición Adicional nueva que modifique el artículo 64 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

<<Artículo 64. Declaración de Interés Autonómico.

1. Conforme al artículo 50 de la Ley, el Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:

a) Las actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Estas actuaciones podrán ejecutarse mediante la colaboración público-privada.

b) Las actividades de intervención singular, que podrán promover y desarrollarse por la iniciativa

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 90/453	



pública o privada, relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia supralocal, en los términos establecidos en la Ley.

c) Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía, conforme a su normativa específica>>

Justificación:

Prever la colaboración público-privada en actuaciones para la Actuaciones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

RESPUESTA 62: No se acepta. Las únicas actuaciones privadas que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre prevé que se puedan declarar de interés autonómico son las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía y no se considera adecuado que actuaciones de uso residencial de iniciativa privada sean declaradas de interés autonómico, que podría desvirtuar el sentido de esta figura y generar conflicto con las competencias municipales en materia de ordenación urbanística.

OBSERVACIÓN 63: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Es necesario incluir una Disposición Adicional nueva que modifique el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

RESPUESTA 63: No se acepta. La medida propuesta no está relacionada con el objeto de la Ley de Vivienda.

OBSERVACIÓN 64: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL. Sería necesario incluir una Disposición Adicional nueva que modifique los artículos 299 y 304 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Se argumenta que es necesario agilizar y simplificar el proceso edificatorio para dar respuesta a la situación de necesidad habitacional que se plantea en Andalucía, por lo que debe adecuarse la regulación vigente de concesión de licencia, procedimiento que dilata excesivamente en el tiempo y plantea gran inseguridad jurídica a los promotores públicos y privados de vivienda. Con esta redacción se permite iniciar las obras con la sola presentación de una declaración responsable manifestando que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales.

- Se propone la inclusión en el 299.1.b) del siguiente párrafo:
<<Para el inicio de las obras, en el supuesto de haber obtenido la licencia básica conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.>>
- Se propone la modificación del artículo 304 para establecer el plazo de un mes para la resolución de la licencia básica.

RESPUESTA 64: No se acepta. El Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre prevé que la licencia se pueda otorgar mediante la presentación de proyecto básico y que, en estos casos, las obras se puedan iniciar únicamente presentado el proyecto de ejecución, sin más trámite, por lo que la medida propuesta no agiliza el procedimiento de otorgamiento de la licencia ni el inicio de la obra.

En cuanto a la licencia básica, es sustancialmente igual a la licencia de obras cuando se otorga sobre un proyecto básico, por lo que más que agilizar, se duplica un procedimiento.

OBSERVACIÓN 65: ANALISIS DE LAS MEDIDAS CONTEMPLADAS EN EL ANTEPROYECTO SOBRE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD PARA EL FOMENTO DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Se aporta el siguiente análisis y propuesta:

1. MEDIDAS GENERALES

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 91/453	



Recogidas en el art. 19 sobre áreas prioritarias de viviendas APV.

Las Áreas pueden delimitarse de oficio por la Conserjería o a instancias de los Ayuntamientos. Produce, entre otros, los siguientes efectos:

- a) La declaración de urgencia en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución urbanística.
- b) En las parcelas de suelo calificados de vivienda libre (VL), si se destinan a vivienda protegida (VPO), podrá incrementarse, sin ser necesario aumento de dotaciones ni de modificación del planeamiento:
 - 20% el número máximo de viviendas establecidas por la ordenación urbanística.
 - 10 % la edificabilidad máxima establecidas por la ordenación urbanística.

Esta intervención o medida produce un automático incremento del valor, comparable con una subvención como incentivo por promover VPO; veamos un ejemplo:

- Supongamos un suelo de 5.272,7 m²s, de Ordenación Abierta OA-1, con edificabilidad 2,2 m²t/m²s y 11.600 m²t y un número máximo de vivienda 100 ud.
- Aplicando esta disposición a este suelo podríamos obtener:

Sup. Suelo: 5.272,70 m²s

Techo edificable incrementado en un 10%: 12.760 m²t

Número de viviendas: 120 ud

Ratio m²t/Vvda: 106,33 m²t/Vvda.

Valor del incremento: 10% = 12.760 – 11.600 = 1.160 m²t

Su conversión a m² útiles (coeficiente m²u/m²c = 0,80), nos da un valor de 928 m²u

Valor de venta a Precio Limitado Municipio G-1: 2.523 €/m²u = 928 m²u x 2.523 €/m²u = 2.341.344€

Valor del suelo 15% del precio de venta = 351.201 €

Este valor del suelo en un incremento equiparable a una subvención o ayuda a aquel promotor que sea propietario de suelo residencial libre y decida destinar su promoción a la vivienda protegida.

Valor incrementado referido al número de viviendas:

351.201 €/20 vvda incrementado = 17.560 €/vvda incrementado

351.201 €/120 vvda total = 2.927 €/vvda

Valor incrementado referido a m²t incrementado:

351.201 €/1.160 m²t = 302,75 €/m²t

En consecuencia, esta medida supone la asimilación de una ayuda pública de 2.970 € por vivienda destinada a VPO, en caso de promoción a precio limitado y en un municipio del Grupo 1 como Málaga o Sevilla.

2. MEDIDAS DE CARÁCTER URGENTE

Recogidas en la Disposición Adicional Primera establece tres opciones de fomento de la producción de viviendas protegidas:

- 1.- Por cambio de uso de turístico, dotacional privado o terciario a vivienda protegida alquiler.
- 2.- Por destino de vivienda libre a vivienda protegida.
- 3.- Por destino de SIPS a vivienda o alojamiento protegido.

- a) Para el supuesto de cambio de uso turístico, dotacional privado o terciario a VP, éstas deben ser en alquiler, lo que supone cambiar el destino de un inmueble sujeto a explotación económica turística o de equipamiento o terciario oficinas a explotación económica residencial VPO alquiler.

Esta medida no supone aumento de edificabilidad ni aumento de teórica densidad de vivienda por lo que el posible incremento de valor de este cambio de uso, en términos generales, es despreciable, salvo que el mercado turístico, dotacional privado o de oficinas en determinada zona esté paralizado, lo que este casi sí supondrá una salida a estos suelos inmovilizados.

Es destacable señalar que esta medida sería más eficaz si se asimilara a la medida del punto 2 siguiente: un suelo calificado de uso turístico, dotacional privado o terciario, puede cambiarse el uso sin más trámites, si se destina a VPO en cualquier régimen o tenencia. Con incremento de

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 92/453





edificabilidad, y densidad 70 m²t/Vvda. Esto sí que sería un incentivo de choque.

- b) Por el cambio de uso de vivienda libre a vivienda protegida sí que supone un incremento de valor equiparable y valorado en el apartado de “Medidas Generales”, por lo que respecta a la cuantificación económica nos remitimos a dicho apartado anterior.
- c) Por el destino de un suelo dotacional público SIPS a uso vivienda o alojamiento, para régimen de alquiler público o en colaboración público-privada, no se puede contextualizar incremento de valor entre un uso de explotación ligado a SIPS con el de la explotación residencial de VPO en alquiler. En cualquier caso, esta medida fomenta el uso de suelo público dotacional inmovilizado por innecesarios equipamientos en la zona o por pura obsolescencia.

RESPUESTA 65: Se tienen en cuenta las aportaciones realizadas, si bien no se acepta la asimilación al punto 2 de la disposición por las razones expuestas anteriormente.

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 93/453





TRÁMITE DE AUDIENCIA		
Entidad proponente: ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE LA BANCA		
Fecha de presentación: 01/10/2024 – Presentación Electrónica General		
OBSERVACIÓN 1: De adición. Se propone que se incluya una mención expresa en el Artículo 2 aclarando que la norma solo aplica a viviendas sitas en la Comunidad Autónoma de Andalucía. RESPUESTA 1: Se acepta. OBSERVACIÓN 2: De redacción. Se propone que se precise el alcance y los límites de las facultades de verificación de las entidades urbanísticas certificadoras en el artículo 12.2.3ª. RESPUESTA 2: Se acepta. Aunque se sobreentendía con la remisión que efectuaba el artículo al artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se añade el siguiente párrafo: “<i>Los informes, certificados o actas que emitan los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución de los procedimientos, sin perjuicio de la verificación y control que en el ejercicio de sus potestades corresponde a la Administración.</i>”. OBSERVACIÓN 3: De redacción. A) Se propone aclarar en el apartado 28.2 que la entrega del Libro del Edificio se realizará “<i>por el promotor</i>”. De esta manera, la primera frase de dicho apartado quedaría así redactado: “<i>Se entregará 'por el promotor', como separata del Libro del Edificio un Manual del Usuario de la Vivienda, que será el conjunto de documentos que habrá de constituir el archivo del historial e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas de la misma.</i>”. B) También se propone la supresión del apartado final del apartado 28.4 que se reproduce a continuación, sobre la entrega del Manual del Usuario para segundas transmisiones, ya que no puede recaer sobre el particular y mucho menos con información actualizada: “<i>En el caso de sucesivas transmisiones o arrendamientos, dicho documento actualizado deberá ser entregado a los sucesivos propietarios o usuarios para permita el buen uso, el mantenimiento y la conservación de las mismas.</i>” Además, existe una errata en el apartado 28.4, cuando indica “<i>permita</i>” en lugar de “<i>permitir</i>”. C) En tercer lugar, se propone suprimir el apartado 5 del artículo 28, cuya redacción es la siguiente: “<i>5. El propietario, o los propietarios, deberán anotar en el Libro las tareas de mantenimiento que se realicen, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se acometan.</i>”. RESPUESTA 3: A) Se acepta. B) Se acepta parcialmente, se entiende que debe ser entregado en las sucesivas transmisiones, y se estima que debe ser redactado por el promotor únicamente. Se elimina la mención a los arrendamientos. C) Se acepta y se suprime. OBSERVACIÓN 4: De redacción. Se propone modificar el artículo 34 apartados 1 c) y d) conforme a lo siguiente: A) Modificar el término “<i>persona natural</i>” por el de “<i>persona física</i>” B) Eliminar la mención a “<i>comunidades de vecinos</i>”, ya que éstas carecen de personalidad jurídica. C) Aclarar qué quiere decir “<i>grupos de comunidades</i>”; podría referirse a la figura jurídica de la “<i>mancomunidad</i>” D) Eliminar o acotar qué titulares de derechos reales puedan llevar a cabo la rehabilitación, por evitar indeterminaciones innecesarias. E) Eliminar del apartado 34.1 c) “<i>o usufructuarios</i>” en la expresión “<i>titulares de derechos reales o usufructuarios</i>”, ya que el usufructo entra dentro de la categoría de derecho real.		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 94/453	



RESPUESTA 4: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 5: De supresión. Se propone suprimir “*inquilinos*” en el apartado 1 del artículo 35, que se extracta seguidamente:

“*El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en el marco de su planificación y programación, deberá incluir subvenciones, o actuaciones convenidas con propietarios e inquilinos,* (...)”

RESPUESTA 5: Se acepta.

OBSERVACIÓN 6: De adición. Se propone añadir en el artículo 38 la necesidad de un acuerdo unánime de la comunidad de propietarios y añadir cautelas sobre la imposibilidad de realizar obras en viviendas con cargas hipotecarias no canceladas económicamente.

RESPUESTA 6: No se acepta. Las propuestas realizadas afectan a títulos competenciales estatales.

OBSERVACIÓN 7: De adición. Se propone añadir en el artículo 38 la obligación de cumplir con los requisitos registrales.

RESPUESTA 7: Se acepta.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. Se propone aclarar en el artículo 40 apartados c) y d) si se refiere solo a personas físicas o también se incluyen las jurídicas.

RESPUESTA 8: No se acepta. El término utilizado no es excluyente de las personas jurídicas.

OBSERVACIÓN 9: De redacción.

En el artículo 41 del Anteproyecto:

- 1) Incluir en el apartado 2 “*precario incontestado o cualquier otro procedimiento instado por la propiedad para la recuperación de la posesión*”
- 2) Se propone incorporar el deber de informar para el caso de que el procedimiento judicial estuviera iniciado pendiente de firmeza.
- 3) Se debería especificar que esta medida se aplicará a futuro desde la entrada en vigor de la ley.

RESPUESTA 9:

- 1) No se acepta, entendemos que solo puede operar como penalización sentencias condenatorias por ilícitos penales.
- 2) No se acepta, no se entiende que pueda penalizar algo que no es firme judicialmente.
- 3) No se acepta, el periodo de 5 años son los anteriores al proceso de selección.

OBSERVACIÓN 10: De adición. Se propone incluir en el apartado 5 del artículo 42 al arrendatario.

RESPUESTA 10: Se acepta.

OBSERVACIÓN 11: De supresión. Se propone eliminar en el artículo 43.1 el término inquilinación y sustituirlo por una expresión más adecuada.

RESPUESTA 11: Se acepta.

OBSERVACIÓN 12: De redacción. Se propone aclarar en el artículo 43 y otros afectados el termino desahucio y sustituirlo por ejecuciones hipotecarias, desahucios arrendaticios y ocupaciones ilegales.

RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente para su inclusión y aclaración dentro del texto del articulado, pero no para la denominación de los órganos que crea el Anteproyecto pues sería muy extenso y la denominación del órgano es meramente indicativa de su cometido.

OBSERVACIÓN 13: De redacción. Concretar que el artículo 43 se está refiriendo al apartado 7 del artículo 439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil así como incluir un mínimo detalle sobre los procedimientos de

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 95/453





conciliación.

RESPUESTA 13: Se acepta parcialmente. El procedimiento de conciliación debe ser objeto de regulación en el ámbito jurídico procesal.

OBSERVACIÓN 14: De supresión. Eliminar en los artículos 443 f) y 45.1 la referencia a “y que se encuentren en situación de vulnerabilidad”

RESPUESTA 14: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 15: De redacción. Aclarar la referencia en el artículo 439 LEC en el artículo 45.

RESPUESTA 15: Se acepta.

OBSERVACIÓN 16: De redacción. Se propone sustituir en los artículos 44.1 y 45.1 el término desahucio por ejecución hipotecaria por una terminología más precisa.

RESPUESTA 16: Se acepta.

OBSERVACIÓN 17: De redacción. Aclarar referencia lanzamientos por ejecución hipotecaria y desahucios por impago de rentas de alquiler en el artículo 44.3 del Anteproyecto.

RESPUESTA 17: Se acepta.

OBSERVACIÓN 18: De redacción.

A) Modificar el primer párrafo del artículo 61 con la expresión “en particular, aplicará en los supuestos de transmisión de viviendas”.

B) Revisar y modificar el apartado 1 d) del artículo 61.

C) Incluir procedimientos civiles en el apartado 2 e) del artículo 61.

RESPUESTA 18:

A) No se acepta, el precepto se refiere también a viviendas protegidas en régimen de alquiler de nueva construcción.

B) Se acepta, se aclara la redacción.

C) Se acepta.

OBSERVACIÓN 19: De redacción. Procedimiento de calificación de vivienda protegida.

A) Se propone que se aclare expresamente que la anotación a la que se refiere el artículo 67, apartado 11, es una anotación preventiva.

B) Se debería aclarar que la obligación de la Administración de emitir resolución de calificación definitiva como la regulación de sus efectos registrales.

C) Se propone que se fije un plazo para la subsanación de las insuficiencias o incumplimientos detectados.

D) Se propone suprimir la posibilidad de que el promotor pueda iniciar las obras antes de la calificación provisional.

E) Se debería incluir los modelos y la guía a la que hace referencia la Disposición Adicional Segunda desde la entrada en vigor de la Ley.

RESPUESTA 19: Se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

A) No se acepta.

B) No se acepta, la calificación definitiva se entiende concedida con la declaración responsable sin perjuicio de las facultades de control e inspección.

C) No resulta posible fijar un plazo de antemano pues las insuficiencias pueden ser de muy diversa entidad, por lo que debe dejarse a criterio del órgano competente.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 96/453	



- D) No se acepta, se trata de agilizar trámites, en el entendimiento de que ya cuenta con licencia urbanística.
- E) No se acepta, los modelos normalizados requieren la coordinación con otras Consejerías y su aprobación mediante Orden, al objeto de que sean documentos fácilmente revocables y dinámicos.

OBSERVACIÓN 20: De redacción. Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida. Se debería incorporar la previsión del apartado 6 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

RESPUESTA 20: No se acepta, este artículo se refiere a la publicación de anuncios, no a las obligaciones de información, que en cualquier caso deben cumplir con lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

OBSERVACIÓN 21: De redacción.

- A) Que se aclare si las empresas públicas de vivienda están obligadas o no a prestar garantías de las cantidades a cuenta.
- B) Se elimine del artículo 71 la mención en concepto de reserva.

RESPUESTA 21:

- A) No se acepta, ya queda aclarado con la remisión a lo dispuesto en el artículo 1.3 de la ley 39/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- B) Se acepta.

OBSERVACIÓN 22: De redacción. En el artículo 72.1, revisar los plazos para la formalización de adjudicaciones en viviendas protegidas mediante escritura pública por su impacto en los compradores que requieren financiación y mencionar la posibilidad de prórroga.

RESPUESTA 22: Se acepta.

OBSERVACIÓN 23: De redacción. Revisar en el artículo 72.5 la nulidad automática de las transmisiones de vivienda protegida por no cumplir los requisitos.

RESPUESTA 23: No se acepta, no se trata de una nulidad automática, requiere de un procedimiento judicial, no obstante, se aclara redacción.

OBSERVACIÓN 24: De redacción. Aclarar en el artículo 79 que la obligación de ofrecimiento al registro solo puede surgir una vez que la finca esté disponible y si este ofrecimiento es a efectos de retracto o de cesión de la posesión.

RESPUESTA 24: Se acepta parcialmente, se aclara redacción en el sentido de concesión de prórroga si la vivienda está ocupada hasta el lanzamiento judicial, pero sujeta a la obligación de comunicación de tal circunstancia cada seis meses. Tal y como indica el artículo el ofrecimiento es de puesta a disposición de la vivienda protegida, se aclara redacción.

OBSERVACIÓN 25: De redacción.

- A) Que se aclare el cómputo del plazo de 10 días para el ejercicio del derecho de tanteo previsto en el artículo 79.1.
- B) Que se establezca que la falta de comunicación por la Consejería o por el Ayuntamientos conlleva la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo.

RESPUESTA 25:

- A) Se acepta, se aclara el plazo de 10 días es para que la Administración comunique su intención de ejercer el derecho de tanteo.
- B) Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 97/453	



OBSERVACIÓN 26: De supresión y redacción.

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

RESPUESTA 26:

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

OBSERVACIÓN 27: De supresión y redacción.

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

RESPUESTA 27:

- A) Se acepta.
B) Se acepta.

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

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

RESPUESTA 28:

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

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

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

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

RESPUESTA 30: Se acepta.

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 98/453	



RESPUESTA 32: Se acepta con otra redacción.

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 99/453	

**TRÁMITE DE AUDIENCIA****Entidad proponente:****CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA****Fecha de presentación: 01/10/2024 – Presentación Electrónica General**

OBSERVACIÓN 1: Comentarios sobre el diagnóstico de la situación actual y medidas generales que el borrador de Ley contempla. Se realizan una serie de comentarios, sin ofrecer propuestas concretas, que a continuación se resumen:

1. Se obvia, según el CACOA, el efecto del turismo sobre el mercado de la vivienda, poniendo de manifiesto la falta de oferta de viviendas en alquiler agravado por el uso turístico.
2. En relación a las directrices del Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 30/08/2023, consideran que las medidas establecidas por la ley reproducen el sistema de la legislación actualmente vigente.
3. Reflexionan sobre la necesaria coordinación entre la planificación territorial y urbanística y la planificación de vivienda, y los actuales fallos y dificultades existentes por falta de operatividad.
4. Mencionan las dificultades derivadas de los distintos niveles de planificación en materia de vivienda (estatal, autonómica y local), y la dificultad añadida por las múltiples vías de financiación.
5. Mencionan que la ley no ha abordado la problemática específica de los pequeños municipios, falta de vivienda, dificultad de financiación, despoblamiento en otros casos, pérdida del patrimonio edificado, etc.
6. Aumento de la infravivienda.
7. Entienden necesario volver a implantar programas de autoconstrucción.
8. El Proyecto de Ley no implementa un mecanismo de seguimiento para la realización efectiva de los programas de rehabilitación del envejecido parque de viviendas, poniendo como ejemplo de la buena práctica al respecto el de la Dirección general de vivienda del gobierno de Navarra.
9. Solicitan que se aclaren qué medidas concretas se van a implementar para incrementar el parque público de vivienda y su mantenimiento en el tiempo sin que sea necesario descalificar.

RESPUESTA 1: A continuación, se contesta brevemente a las cuestiones planteadas para las que no se ha realizado una propuesta concreta:

1. El problema de la vivienda es multifactorial, no obstante ya existe regulación para el control del uso turístico que en cualquier caso debe implantar cada Ayuntamiento según las características del municipio, su planeamiento urbanístico y la problemática asociada. En la normativa vigente en materia de vivienda y en materia de turismo, así como en las propuestas del presente Anteproyecto de Ley, existen medidas de inspección para controlar el cumplimiento de la normativa en esta materia y en particular, para evitar que las viviendas protegidas se destinen a usos turísticos.
2. Las directrices del Acuerdo del Consejo de Gobierno son directrices de carácter genérico, que se han desarrollado más ampliamente en el Anteproyecto de Ley y obedecen a unos principios rectores que inspiran los objetivos perseguidos por este Anteproyecto de forma diferente a los desarrollados en la legislación anterior.
3. Este Anteproyecto de Ley contempla distintas medidas para la necesaria coordinación entre el planeamiento urbanístico y la normativa en materia de vivienda habiéndose redactado coordinadamente con la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana.
4. El sistema de planificación en materia de vivienda responde a la distribución de competencias establecidas por la Constitución Española, y el sistema de financiación previsto en la misma.
5. Se entiende que el Anteproyecto de Ley si ha abordado la problemática de los pequeños municipios, en materia de infravivienda, rehabilitación, etc. Por otra parte, la problemática asociada al despoblamiento ha de resolverse desde una perspectiva integrada, en la que priman las circunstancias de carácter socio demográfico.
6. Se ha abordado la problemática de la infravivienda, si bien la adopción de medidas concretas y la

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 100/453





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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 101/453	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 102/453





asequible.”

2. Se propone añadir un nuevo apartado 4 con el siguiente tenor literal:

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

RESPUESTA 5: Se acepta parcialmente.

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

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

1. En el apartado 1 proponen incluir un nuevo párrafo con el siguiente tenor literal:

“En especial, durante la elaboración del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo Residencial requerirá un informe preceptivo previo de la Consejería competente en materia de asuntos sociales, para poder diseñar adecuadamente la política de vivienda en virtud de las necesidades que dicho departamento tenga detectadas.”

2. Propone incluir tres nuevos apartados relativos a medidas de carácter económico-financiero, con el siguiente tenor literal:

“3. El Plan de Vivienda y Suelo Residencial de Andalucía siempre mantendrá, dentro de las previsiones de financiación que contemple en cada periodo, una línea de crédito pública a la que podrán acceder todos los promotores de viviendas protegidas y singulares, o asequibles, con la que se subvencionará el tipo de interés al menos al 40% de las necesidades de financiación para la promoción. El porcentaje de subvención del tipo de interés se concretará en cada revisión periódica del Plan de Vivienda y Suelo Residencial en función de las posibilidades presupuestarias y del mercado financiero.

4. El Plan de Vivienda y Suelo Residencial de Andalucía siempre mantendrá, dentro de las previsiones de financiación que contemple en cada periodo, una línea de crédito pública a la que podrán acceder todos los destinatarios de viviendas protegidas y singulares en alquiler, con la que se subvencionará la cuota de manera que no supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar, que habrá de ser revisado anualmente.

5. El Plan de Vivienda y Suelo Residencial de Andalucía establecerá además necesariamente en cada periodo las posibles bonificaciones que corresponda realizar por parte de los Ayuntamientos y de la propia Comunidad Autónoma en las tasas e impuestos, dentro de su ámbito de competencias y de acuerdo con la legislación aplicable.”

3. Propone reducir el tiempo de revisión del Plan a dos años, cuando actualmente está a cinco años.

RESPUESTA 6:

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 103/453	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESPUESTA 10: No se acepta.

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 104/453





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 105/453





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESPUESTA 14 bis: Se acepta parcialmente en los siguientes términos: <<En las promociones de vivienda protegida se reservarán viviendas adaptadas en los porcentajes y condiciones que se determinen reglamentariamente, pudiendo destinarse la mencionada reserva a cualquiera de las diferentes discapacidades, física, mental, intelectual o sensorial. Por otra parte, las administraciones fomentarán el diseño de viviendas convertibles, entendiéndose por estas aquellas viviendas que con modificaciones de escasa entidad que no afecten a su configuración esencial puedan transformarse para adaptarse a las personas con capacidades o funcionalidades diferentes a las de la mayoría. Todo ello en los términos establecidos en el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.>>

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 106/453	

**OBSERVACIÓN 15: Fomento de la rehabilitación.**

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

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

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

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

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

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

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

RESPUESTA 16: Se acepta.

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

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

OBSERVACIÓN 17: Art.39. Libro del Edificio existente. En el caso de la realización de actuaciones de rehabilitación integral de edificios de uso vivienda, se deberá redactar un Libro del Edificio existente. En relación con esta exigencia, es necesario definir qué se entiende por rehabilitación integral, dado que la normativa vigente no incluye una definición sobre este concepto.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 107/453	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESPUESTA 20: Se acepta parcialmente, se elimina el periodo de 10 años y se remite a lo que determine el Plan de Vivienda Autonómico para cada régimen de vivienda protegida, donde se establecerán plazos adecuados a cada modalidad.

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 108/453	



Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida. En concreto en el apartado que tipifica “El incumplimiento, por parte de la persona destinataria de la vivienda protegida o persona usuaria de la misma, de la obligación de habitarla en los plazos reglamentariamente establecidos o de dar a la misma el destino de domicilio habitual y permanente” y en este apartado:” La falta de presentación por parte de la persona titular de una vivienda protegida de la declaración responsable o falsedad de los datos consignados en la misma y ausencia de aportación o falsedad de los documentos públicos o privados que, a los efectos de esta Ley y su normativa de desarrollo, hayan de presentarse, en relación con el arrendamiento y uso de la vivienda protegida”. No obstante, se realizará especial mención a que se considerará que reviste especial gravedad dentro de su clasificación el alquiler de la vivienda protegida con destino a un uso turístico.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 109/453	

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

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

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

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

RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente, con otra redacción.

OBSERVACIÓN 2: AL ARTÍCULO 51. GARANTÍAS Y SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 110/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA		
Entidad proponente: FACUA ANDALUCÍA_CONSUMIDORES EN ACCIÓN		
Fecha de presentación: 01/10/2024 – Presentación Electrónica General		
OBSERVACIÓN 1: CONSIDERACIÓN GENERAL. Amparándose en los principios constitucionales que deben regir la política social y económica, y exponiendo un contexto actual en el que aluden a que <i>“la inversión en vivienda protegida se ha visto sometida en la última década a una drástica reducción y Andalucía presenta un escaso parque público y social de vivienda, capaz de ofrecer cobertura tan solo a un porcentaje ínfimo de familias”</i>, pero sin aportar datos concretos, concluyen <i>“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.”</i> RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. El anteproyecto de ley contempla varias medidas para incrementar el parque público de vivienda y la oferta de viviendas asequibles. OBSERVACIÓN 2: CONSIDERACIÓN GENERAL. Cuestionan el proceso participativo seguido para la redacción del Anteproyecto de Ley y la derogación del Observatorio de la Vivienda de Andalucía. RESPUESTA 2: No se acepta 1) El proceso participativo comenzó en el año 2021 con una consulta pública previa. Durante el plazo de redacción del anteproyecto se han mantenido numerosas reuniones con varios agentes interesados, empresas, asociaciones, etc. 2) El Observatorio de Andalucía quedó derogado por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, por razones de eficacia y simplificación administrativa, que así lo aconsejaban, al no resultar operativo en el actual marco jurídico y en aras de una mayor coherencia. OBSERVACIÓN 3: CONSIDERACIÓN GENERAL. Cuestionan la derogación de la legislación vigente en materia de vivienda una vez entren en vigor las determinaciones establecidas en el anteproyecto de ley, la falta de regulación de las viviendas turísticas, no se recoge ninguna previsión relacionada con medidas tendentes a la limitación de la subida de precios en el alquiler y la posibilidad de implantar usos residenciales en suelos dotacionales que se encuentren sin uso. RESPUESTA 3: No se acepta. 1) La normativa se deroga dado que es objetivo del presente anteproyecto, la revisión, actualización y unificación de los textos legales en materia de vivienda. 2) La regulación de las viviendas turísticas se realiza en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y en el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía. 3) El establecimiento de limitaciones relativas a los precios del alquiler va contra los principios que inspiran el anteproyecto de la ley. 4) La posibilidad de implantar usos residenciales en parcelas dotacionales sin uso es una de las medidas urgentes que se permite para incrementar el parque de viviendas protegidas en alquiler permanente. OBSERVACIÓN 4: De redacción. En el Artículo 1. Objeto de la Ley. Propone renombrar el Artículo 1 a "Objeto y Fines de la Ley" e incluir menciones a la Agenda 2030 y aspectos de funcionalidad y accesibilidad de la vivienda.		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 111/453	

**RESPUESTA 4:**

- 1) Se acepta la modificación del título del artículo.
- 2) Se acepta la mejora de redacción del apartado 1.
- 3) Se acepta la mejora de redacción del apartado 2.c).
- 4) Se acepta parcialmente. La necesidad de planificación de la inspección ya se encuentra incluida entre los principios rectores. En lo relativo a la protección del acceso a la información en los negocios jurídicos sobre la vivienda es una materia que está recogida en el DECRETO 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.

OBSERVACIÓN 5: De redacción. En el **Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda**, solicitan incluir la corrección de desequilibrios territoriales en los principios rectores, así como separar los conceptos de transparencia y participación en la política de vivienda.

RESPUESTA 5:

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

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

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

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

RESPUESTA 7: Se acepta parcialmente.

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 112/453	



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

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

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

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

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

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

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

RESPUESTA 12: No se entiende la propuesta.

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

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

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

RESPUESTA 14:

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 113/453	



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

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

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

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

RESPUESTA 16: No se acepta, ya que precisamente se ha redactado de esta manera, supeditando esta prohibición durante cinco años a la existencia de sentencia firme, para que sirva como medida disuasoria, en el entendimiento de que solo puede operar como penalización, la existencia de sentencias condenatorias por ilícitos penales.

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

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

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

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

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

RESPUESTA 19: Se acepta.

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 114/453	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBSERVACIÓN 28: De redacción. Se considera escasa la regulación del Artículo 79. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda. Propone que las transmisiones forzosas de viviendas protegidas mantengan los derechos previstos en la Ley 1/2010.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 115/453	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESPUESTA 33: No se acepta por el carácter reservado de los resultados, en función de lo dispuesto en su propia normativa, regulada en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.

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

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

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

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

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

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 116/453





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

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

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

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

RESPUESTA 38: Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 117/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA		
Entidad proponente: FADECO PROMOTORES		
Fecha de presentación: 01/10/2024 – Presentación Electrónica general		
OBSERVACIÓN 1: De redacción. Mejora de la regulación de usos compatibles en suelo calificado como equipamiento comunitario. Propuesta de modificación del artículo 22.2, en coherencia con la disposición adicional primera. RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. No existe contradicción puesto que la disposición adicional se elimina del Anteproyecto de Ley y se mejora la redacción del artículo 22. Se establece la posibilidad de destinar a alojamiento protegido los suelos dotacionales. OBSERVACIÓN 2: De redacción. Transparencia de los presupuestos públicos destinados a vivienda. Solicitan un incremento de los presupuestos y que se regule en la Ley la obligación de detallar anualmente el presupuesto destinado a vivienda, mediante una modificación del “artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda”, para añadir un nuevo apartado 4 con el siguiente tenor literal: <<4. Inversión en programas de política de vivienda. La Junta de Andalucía, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia, deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto: a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias. b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible. c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. d) Programas de intermediación en el alquiler. e) Ayudas a la rehabilitación edificatoria. f) Programas de regeneración o renovación urbana. g) Programas de promoción de suelo Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, indicando específicamente las cuantías que, en estos programas, hayan contribuido a favorecer el acceso a la primera vivienda por parte de jóvenes>>. RESPUESTA 2: No se acepta. El presupuesto de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda queda recogido en los correspondientes Presupuestos de la Junta de Andalucía para cada año, y el artículo 16 de la Ley 1/2014, de Transparencia Pública de Andalucía se establece la obligación de publicar la información económica, financiera y presupuestaria. Las obligaciones económicas que se deriven de la presente ley serán asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con los créditos que para esta finalidad sean aprobados en las correspondientes leyes presupuestarias de cada ejercicio, en el ámbito del marco financiero que corresponda y con pleno respeto a las exigencias establecidas por los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera contemplados en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera. Por otra parte, en el Plan Estratégico de Subvenciones de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Reglamento de la Ley General de Subvenciones, se concretan los objetivos estratégicos a los que habrán de orientarse las subvenciones, describiendo el efecto e impacto que se espera lograr con la acción institucional durante su periodo de vigencia, así como las líneas de subvención en las que se concretan. Se explica para cada una de ellas las áreas de competencia afectadas y sectores hacia los que se dirigen las ayudas, los objetivos y efectos que se pretenden con su aplicación, el plazo necesario para su consecución, los costes previsibles para su realización y las fuentes de financiación, así como el régimen de seguimiento y evaluación continua		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 118/453	



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

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

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

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

RESPUESTA 3: No se acepta.

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

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

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

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 119/453





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

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

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

RESPUESTA 4: No se acepta.

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 120/453	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 121/453





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

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

RESPUESTA 10: Se acepta parcialmente, el derecho de tanteo y retracto se limita a supuesto muy concretos en el Anteproyecto de Ley, eliminándose los supuestos de derechos de adquisición preferente en promociones de viviendas protegidas y derogándose la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía.

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

RESPUESTA 11: Se acepta parcialmente.

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

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

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

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

Se acepta la adecuación de los porcentajes de vivienda protegida a lo establecida en la legislación estatal de manera más clara. Se propone la siguiente redacción para el apartado 5.a) del artículo 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre:

“a) En las actuaciones de transformación urbanística **de nueva urbanización y de reforma interior** se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo **sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo.** Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.”

Análogamente, el apartado 1 del artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, quedará redactado como sigue:

“a) Conforme al artículo 61. 5 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística **de nueva urbanización y de reforma interior** se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo **sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo.** Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 122/453





actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 123/453





y, por tanto, una carga administrativa adicional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 124/453





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

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

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

No obstante, dado que el principal coste del sistema lo constituyen las obras de urbanización, se hace una propuesta alternativa a la planteada, de modo que la garantía se constituya al 50% antes de la aprobación de la iniciativa, es decir, con carácter previo al establecimiento del sistema y el 50% restante antes de la aprobación del proyecto de urbanización. Se propone la modificación del apartado 4 del artículo 195. Garantía de urbanización del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

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

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

RESPUESTA 17: Se acepta parcialmente.

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

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

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

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

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

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 125/453





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

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

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

Se propone, de un lado, la modificación de los artículos 139.5 y 50 de la LISTA y, de otro, la introducción de un nuevo artículo en el Anteproyecto de Ley que regule la declaración de emergencia que se propone. Por otro lado, ello implicaría las correspondientes modificaciones en el Anexo del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (el “RG”) y en su artículo 64.

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

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 126/453





comunidad. A este crecimiento poblacional derivado de la ciudad planificada y no materializada, si le sumamos el volumen de población resultante de aplicar una densidad media similar a la superficie de suelo clasificada como suelo urbanizable no sectorizado, nos da un crecimiento latente de 764.663 viviendas, que en aplicación de la ratio de 2,4 habitantes/vivienda, nos da un crecimiento de 1.835.191 habitantes. El crecimiento máximo previsto según datos de SIU más el equivalente en el suelo urbanizable no sectorizado, supone un crecimiento del 58,68% sobre la población actual (8.500.187 habitantes a 2022).” En definitiva, no parece que el problema de falta de oferta para satisfacer a la demanda se deba a que no haya suficiente suelo urbanizable.

De todo lo anterior se concluye que el concepto de emergencia habitacional podría asimilarse al de Áreas Prioritarias de Vivienda, en el que la delimitación tiene como efecto la agilización de los planes necesarios en su caso, para desarrollar los suelos ya clasificados, e igualmente podrían ser susceptibles de incentivos directos o indirectos.

OBSERVACIÓN 19: De redacción. Necesidad de incremento de presupuestos destinados a políticas de vivienda.

RESPUESTA 19: No se acepta. Tal como ya se ha contestado a la observación 2, el presupuesto de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda queda recogido en los correspondientes Presupuestos de la Junta de Andalucía para cada año, y el artículo 16 de la Ley 1/2014, de Transparencia Pública de Andalucía se establece la obligación de publicar la información económica, financiera y presupuestaria. Las obligaciones económicas que se deriven de la presente ley serán asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con los créditos que para esta finalidad sean aprobados en las correspondientes leyes presupuestarias de cada ejercicio, en el ámbito del marco financiero que corresponda y con pleno respeto a las exigencias establecidas por los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera contemplados en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

OBSERVACIÓN 20: De redacción. Se proponen los siguientes cambios en la regulación de vivienda protegida.

1. Actualización de las referencias del IPREM, consolidando desde el origen el límite de ingresos a 5,50 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y a 7,00 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado.
2. Actualización de la renta máxima de las viviendas protegidas en arrendamiento al 5,5 % como tienen otras Comunidades Autónomas (baste el ejemplo de la Comunidad de Madrid). Nos encontramos actualmente con la competitividad lastrada, lo que conlleva a que la inversión privada se derive a Comunidades Autónomas en las que el porcentaje sobre el módulo es mayor.
3. Eliminación de los coeficientes territoriales, (baste como ejemplo la Comunidad de Valencia). El objetivo es no condenar a muchos municipios a no contar con viviendas protegidas, generando derivación de la producción de estas viviendas a municipios colindantes con módulos territoriales más altos, que permitan el equilibrio de costes. Hay que recordar que los precios de la vivienda protegida son máximos y los ajustes por municipios a los precios por debajo del mercado territorial, se harán de manera natural.

RESPUESTA 20: Se acepta parcialmente.

Las modificaciones planteadas se deben realizar en el seno del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que es el instrumento que establece esas determinaciones. No obstante, dado que se está planteando la redacción de un Decreto ley de medidas excepcionales, se incluyen las modificaciones planteadas en el mencionado Decreto ley, como medida para incentivar la construcción de vivienda protegida y la posibilidad de acceso a las mismas de un sector de la población que no podía acceder a las mismas anteriormente ni a las viviendas libres por su elevado precio.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 127/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA		
Entidad proponente: Plataforma afectados por la hipoteca (PAHS)		
Fecha de presentación: 01/10/2024 - MAIL		
OBSERVACIÓN 1: De redacción. Se propone que en el primer párrafo de la Exposición de Motivos se recoja el derecho a la vivienda como derecho humano. RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. Se redactará la Exposición de Motivos incluyendo lo siguiente: <i>*Si bien es cierto que el derecho a la vivienda está reconocido como un derecho humano en varios convenios internacionales, el marco legislativo y normativo vigente en España y Andalucía establece que este derecho debe ser interpretado y regulado en el contexto de las políticas sociales y económicas. En este sentido, el anteproyecto busca integrar el derecho a la vivienda dentro de un enfoque amplio que considere tanto la viabilidad económica como las necesidades sociales.*</i> OBSERVACIÓN 2: De supresión. En el segundo párrafo de la exposición de motivos II. Se propone suprimir en el texto lo señalado en negrita y entre asteriscos: “Las dificultades del contexto socioeconómico, ~~*la falta de una política económica en materia de vivienda que garantice la seguridad jurídica de los propietarios, especialmente en la regulación del alquiler de residencia habitual*~~, la problemática para financiar la urbanización de nuevos sectores en la ciudad para la puesta en carga de las reservas establecidas por ley de vivienda protegida, ...” RESPUESTA 2: No se acepta. En el mencionado párrafo sólo se alude al contexto que enmarca la necesidad de redacción del Anteproyecto. OBSERVACIÓN 3: De supresión. Se propone suprimir los apartados d) y e) del punto II de la Exposición de Motivos. RESPUESTA 3: No se acepta. En la Ley únicamente se contempla un Sistema de Información y Coordinación (artículos 43, 44 y 45) que ofrece asesoramiento tanto a propietarios como inquilinos, como a personas desahuciadas y vulnerables, todo ello de forma respetuosa con las competencias estatales y municipales. OBSERVACIÓN 4: De modificación. En el punto II de la exposición de motivos II. Se propone modificar la redacción del apartado e), añadiéndole el texto señalado en negrita y entre asteriscos: e) Facilitar el derecho de los propietarios privados a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler, <i>* incentivar la salida al mercado del alquiler de vivienda vacía.*</i> RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente si bien no se modifica por entender que la propuesta está implícita en la redacción actualmente dada. OBSERVACIÓN 5: De adición. En la enunciación de objetivos de la Exposición de Motivos II. Se propone añadir la declaración de zonas tensionadas. RESPUESTA 5: No se acepta. La implantación de zonas tensionadas previstas en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, no se acepta, dado que se trata de una medida intervencionista que contraria a la filosofía que ampara el Anteproyecto. En este sentido debe precisarse que el citado artículo establece que las Comunidades Autónomas “<i>podrán declarar</i>”(no dice <i>declararán</i>), <i>de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora</i>” las zonas de mercado residencial tensionado (es decir, que queda a la potestad autonómica regularlas o no y declararlas o no). El hecho de que no se haya implementado esta medida en la Comunidad Autónoma Andaluza obedece a varios motivos y en particular los siguientes: -Originaría inseguridad jurídica en el mercado de viviendas y menor inversión tanto en nuevos proyectos		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 128/453	



residenciales como en la rehabilitación de viviendas en las zonas tensionadas, con huida de los promotores hacia zonas no tensionadas y la elevación del precio del alquiler también en las zonas limítrofes a las mismas.

-Daría lugar a la reducción del stock de viviendas en alquiler hacia otras opciones más rentables como el alquiler turístico o la venta.

- Supondría a largo plazo un considerable deterioro y envejecimiento de las viviendas en alquiler debido a una menor inversión en ellas de sus propietarios.

-Incrementaría el fraude fiscal y el cobro de sobrepuestos fuera del marco legal, con dificultades para su control e inspección al ser acuerdos entre privados.

-Tendría un impacto negativo sobre la movilidad laboral.

- Y por ende, no supondría una disminución del precio del alquiler en dichas zonas, como ha demostrado la experiencia en otros países europeos como Alemania, Países Bajos, Francia y en Cataluña.

OBSERVACIÓN 6: De modificación. Con relación al texto articulado y sus criterios.

RESPUESTA 6: No se acepta. Sin perjuicio de que esta ley tiene un carácter eminentemente social, en su desarrollo y ejecución se opta por fórmulas no intervencionistas.

OBSERVACIÓN 7: De modificación. Título V. Vivienda protegida

RESPUESTA 7: No se acepta. No se entiende lo que expone la alegación. No obstante, parece que alude al período de protección, confundiendo con el plazo de descalificación.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. En cuanto a la colaboración público-privada, artículos 9 a 13 y criterios de calidad art. 24.

RESPUESTA 8: No se acepta. Se entiende que es de fundamental importancia implicar al sector privado en políticas sociales de vivienda, siendo insostenible ejecutar una política de vivienda con fondos exclusivamente públicos.

En cuanto a los criterios de claridad, la Ley se remite a posteriores desarrollos reglamentarios y normas técnicas que serán de aplicación obligatoria.

OBSERVACIÓN 9: De modificación. Con relación al **Artículo 26. Responsabilidades y obligaciones.**

RESPUESTA 9: No se acepta. La calidad de la vivienda queda garantizada con el obligatorio cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y demás normativa estatal que regula el proceso edificatorio. En la presente lo que se contempla es un futuro desarrollo reglamentario para incorporar normas técnicas adicionales de calidad de la vivienda al amparo de los principios que rigen esta ley.

OBSERVACIÓN 10: De modificación. Con relación al Artículo 12.1 Otras fórmulas de colaboración público-privada. Se propone modificar el texto para incluir a las cooperativas de vivienda, y aclarar la inclusión de fundaciones y Socimis.

RESPUESTA 10: Se acepta parcialmente. No se incluye las cooperativas por entenderlas ya incluidas, y se suprime la referencia a las Socimis.

OBSERVACIÓN 11: De redacción. Con relación al Artículo 19 Áreas prioritarias de vivienda. APV y Artículo 26 Responsabilidades y obligaciones. Se propone una redacción utilizando términos imperativos y utilizando un enfoque más intervencionista en el mercado inmobiliario.

RESPUESTA 11: No se acepta. El anteproyecto de ley establece un enfoque integral que considera tanto el derecho a la vivienda como las políticas sociales y económicas.

OBSERVACIÓN 12: De modificación. Se propone incluir medidas a adoptar contra el sinhogarismo.

RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente. El anteproyecto de ley contempla diversas iniciativas que

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 129/453





están alineadas con la mejor de la accesibilidad a la vivienda social y la implementación de programas de atención social.

OBSERVACIÓN 13: De modificación. Con relación al Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda, en relación con el Artículo 43. Comisión de Coordinación en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal e inquilinización. Se propone desagregar las ocupaciones ilegales de estos artículos.

RESPUESTA 13: No se acepta. La inclusión de medidas disuasorias contra ocupaciones ilegales responde a la necesidad de abordar un problema que, aunque específico, afecta a un número significativo de propietarios, que se complementa con las medidas de información y asesoramiento a propietarios y a inquilinos vulnerables y a personas desahuciadas.

OBSERVACIÓN 14: De modificación. Con relación al Artículo 78. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como Consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital. Se propone se regule la no intervención de personas jurídicas a través de operaciones societarias sobre viviendas protegidas.

RESPUESTA 14: No se acepta. En la observación realizada no se tiene en cuenta lo dispuesto en el párrafo 2º del apartado 1º y en el apartado 2º del citado artículo relativo al deber de comunicación y el principio de subrogación, que hay que poner en contexto con el art. 79.3 b) y la obligación de ofrecimiento al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

OBSERVACIÓN 15: De modificación. Con relación al Artículo 84. Descalificación.

RESPUESTA 15: No se acepta. Tal y como se ha contemplado en la observación 7ª, la descalificación a los 10 años ya venía contemplada en la normativa actualmente vigente. Además, la alegación confunde parque público con vivienda protegida. El parque público está conformado tanto por Vivienda Protegida como por otras viviendas de carácter social.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 130/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA		
Entidad proponente: REGISTRADORES DE ANDALUCIA ORIENTAL		
Fecha de presentación: 01/10/2024 - MAIL		
OBSERVACIÓN 1: De redacción. Se propone que la ley se aplique a todas las edificaciones de uso residencial, tanto existentes como nuevas, utilizando en el artículo 2 el término "edificaciones" en lugar de "inmuebles" para mayor coherencia legislativa. RESPUESTA 1: Se acepta. OBSERVACIÓN 2: De redacción. Se sugiere modificar el artículo 8 para sustituir "participación" por "colaboración" y se propone incluir a los Decanos Territoriales del Colegio de Registradores en el Consejo Andaluz de la Vivienda. RESPUESTA 2: No se acepta. Se trata de un órgano participativo y consultivo. Su composición concreta se regulará posteriormente. OBSERVACIÓN 3: De adición. Se propone incluir parcelas de uso residencial de titularidad privada en la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible y asegurar su publicidad en el Registro de la Propiedad. Todo ello con la siguiente redacción: “Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible 4. También podrán incluirse parcelas de uso residencial de titularidad privada a solicitud de las personas interesadas, para su destino a vivienda asequible o protegida. La inclusión de un inmueble en la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible será objeto igualmente de publicidad en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal extendida a solicitud de su titular registral, mediante instancia suscrita por el mismo que acompañe la resolución administrativa de inclusión. 5. La información registrada será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía y del portal de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de los suelos desde varios criterios objetivos y a través de mapas. Asimismo, dicha información será remitida al Registro de la Propiedad, a través del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de España, para su incorporación y constancia en geoportal y en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial”. RESPUESTA 3: No se acepta, dado que la inclusión en la bolsa no supone la adscripción de los suelos a un régimen jurídico concreto que deba ser objeto de publicidad registral a efectos de su eficacia, entendiendo suficiente información la que difundirá a través de su inclusión en la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible. OBSERVACIÓN 4: De redacción. Se sugiere que los colegios profesionales faciliten información estadística trimestral sobre vivienda y se celebren convenios de colaboración para garantizar el cumplimiento de esta obligación. RESPUESTA 4: No se acepta, se contempla como obligación legal no sujeta a convenio, sino a posible desarrollo reglamentario. OBSERVACIÓN 5: De redacción. Se propone que la delimitación de las Áreas Prioritarias de Vivienda se publique en el Boletín Oficial y se remita al Registro de la Propiedad para su constancia. RESPUESTA 5: No se acepta, no se trata de dotar a este Área de un régimen jurídico que deba de publicarse al objeto de garantizar su eficacia ante terceros, si no únicamente de un espacio al objeto de priorizar medidas de fomento. OBSERVACIÓN 6: De redacción. Se propone que el Libro del Edificio incluya información sobre la eficiencia energética y se deposite en el Registro de la Propiedad. Todo ello con la siguiente redacción:		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 131/453	



“Artículo 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

*El Libro del Edificio es un conjunto de documentación gráfica y escrita de la obra ejecutada, que permite conocer las características físicas y técnicas del edificio, cuyo contenido se regula en el artículo 7 de la Ley 38/99, de cinco de noviembre, de Ordenación de la Edificación. No obstante, se hará referencia expresa al nivel de eficiencia energética del edificio, acreditado mediante certificado **debidamente inscrito, que se incorporará para su constancia en el Registro de la Propiedad por nota marginal con expresión del nivel de calificación, la fecha del certificado y su número de registro. El Libro del Edificio es exigible tanto a nuevas construcciones como a rehabilitaciones y se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad al tiempo de la inscripción de la declaración de la terminación de la construcción o rehabilitación, lo que se reflejará a través de la práctica de una nota marginal.***

Se entregará como separata del Libro del Edificio, un Manual del Usuario de la Vivienda, que será el conjunto de documentos que habrá de constituir el archivo del historial e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas de la misma. El Manual del Usuario de la Vivienda estará formado por la documentación de la vivienda terminada y por la que se vaya generando durante el período de vida útil de la vivienda. Se editará en formato electrónico con objeto de asegurar su conservación y reducir el consumo de recursos. El alcance y contenido de dicho documento debe ser tal que permita poner a disposición de la persona propietaria o la persona arrendataria, los datos e instrucciones precisas y necesarias para la adecuada utilización de la vivienda y de las zonas comunes del edificio, en su caso, para posibilitar la contratación y puesta en servicio de instalaciones, para poder llevar a cabo el mantenimiento y conservación y las obras de reparación, reforma o rehabilitación posteriores, y para facilitar el cumplimiento de las obligaciones de las personas usuarias y en su caso el esclarecimiento de responsabilidades.

El promotor deberá entregar, con la documentación que legalmente se determine, el Libro del Edificio debidamente autorizado por la dirección facultativa, al adquirente de vivienda unifamiliar y a la comunidad de propietarios, cuando se trate de régimen de propiedad horizontal.

*En las nuevas promociones de vivienda en Andalucía y aquellas viviendas sobre las que se acometa una rehabilitación integral, los promotores estarán obligados a entregar a los compradores o arrendatarios, el Manual del Usuario de la Vivienda. En el caso de sucesivas transmisiones o arrendamientos, dicho documento actualizado deberá ser entregado a los sucesivos propietarios o usuarios para permita el buen uso, el mantenimiento y la conservación de las mismas. **Al tiempo de la inscripción de las primeras y sucesivas transmisiones o arrendamientos de viviendas en el Registro de la Propiedad, se depositará en formato electrónico una copia autenticada del Manual del Usuario de la Vivienda en el Registro de la Propiedad, lo que se reflejará por nota marginal.***

El propietario, o los propietarios, deberán anotar en el Libro las tareas de mantenimiento que se realicen, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se acometan.

Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda se establecerán las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas que han de proporcionarse a las personas usuarias y se aprobará el modelo de Manual del Usuario de la Vivienda, que incorporará las normas generales para su Uso, Mantenimiento y Conservación”.

En la misma línea y para mantener la necesaria coherencia legislativa, se propone la siguiente redacción del artículo 39 relativo al Libro del Edificio existente:

*“En el caso de la realización de actuaciones de rehabilitación integral de edificios de uso vivienda, se deberá redactar un Libro del Edificio existente, en el que se recogerán básicamente los contenidos establecidos en la presente ley y a los efectos de lo establecido en el Anexo I, del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, estableciendo como objetivo la mejora de la eficiencia energética y proponiendo las alternativas de proyecto y obras para lograr las mejoras propuestas, así como las condiciones de seguridad, salubridad, conservación, habitabilidad, seguridad, contra incendios, etc. El libro del edificio existente **se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 28.1 de la presente ley y lo previsto en la Ley Hipotecaria”.***

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 132/453





RESPUESTA 6: Se acepta.

OBSERVACIÓN 7: De redacción. Se sugiere añadir un apartado 4 en el artículo 29 sobre la inscripción en el Registro de Huella de Carbono para proyectos de absorción de CO₂, con el siguiente tenor literal:

“4. Para el acceso a los incentivos a que se refiere este artículo, deberá acreditarse la inscripción en el Registro de Huella de Carbono de los proyectos de absorción de CO₂ destinados a compensar todo o parte de la huella de carbono generada por la actividad de construcción, rehabilitación y utilización de las viviendas, y su coordinación con el Registro de la Propiedad, de conformidad con la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 163/2014, de 14 de marzo, por el que se crea el registro de huella de carbono, compensación y proyectos de absorción de dióxido de carbono”.

RESPUESTA 7: No se acepta. Será en el desarrollo de las bases reguladoras y convocatorias de las actuaciones y ayudas concretas cuando se determinen los requisitos que habrán de cumplirse.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. Se propone un certificado del nivel de accesibilidad de las viviendas que se refleje en el Registro de la Propiedad para su inclusión en el artículo 30.

RESPUESTA 8: No se acepta, es una normativa que se verifica a través de la licencia urbanística.

OBSERVACIÓN 9: De redacción. Se sugiere la constancia registral de las subvenciones concedidas en materia de rehabilitación con el siguiente tenor literal:

“Artículo 32. Fomento de la rehabilitación

2. La administración autonómica en el ejercicio de sus competencias podrá establecer incentivos económicos para las personas físicas o jurídicas que promuevan la rehabilitación del parque edificado con criterios de eficiencia energética, sostenibilidad, mejora de la conectividad y accesibilidad, a propuesta de la Consejería con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

Caso de concederse una subvención pública, la resolución que la conceda podrá fijar el plazo durante el cual el beneficiario deberá mantener el destino del inmueble al fin concreto para el que se concedió la subvención, circunstancia que, junto al importe de la subvención concedida, el beneficiario deberá hacer constar mediante nota al margen de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, quedando el bien afecto, de acuerdo con lo previsto en la normativa estatal, durante el plazo indicado al reintegro de su importe, cualquiera que sea su poseedor, en caso de incumplimiento de la obligación de destino que no cuente con previa autorización por la Administración concedente.

RESPUESTA 9: Se acepta parcialmente. Se tendrá en cuenta en posteriores desarrollos reglamentarios y en la definición de posteriores bases reguladora y convocatorias de ayudas.

OBSERVACIÓN 10: Se propone la siguiente redacción del artículo 36 relativo a las medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo, en concreto, respecto de sus apartados 3, contemplar una previsión del respeto a las garantías de los derechos de realojamiento y retorno que puedan ostentar los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, procurando su concordancia y coordinación con los artículos 28, 30 y 32 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y especialmente con la normativa estatal a que se remite (sustancialmente hoy, los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) con el siguiente tenor literal:

“3. Las zonas delimitadas como ámbitos de concentración de infravivienda podrán ser consideradas como zonas prioritarias de actuación. Podrán ser declaradas Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana. Estas actuaciones tendrán por finalidad la financiación de obras de demolición, rehabilitación y mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que persigan su transformación

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 133/453





en viviendas dignas y adecuadas, y en su caso construcción de nuevas viviendas, o reconstrucción, mediante incremento de las edificabilidades permitidas, gestionadas en su caso a través de las áreas de gestión integrada. Para ello, se podrán acompañar, si es necesario, de las actuaciones de realojo transitorio necesarias para poder llevar a cabo las obras, **con las garantías de realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo**".

Así mismo en el apartado 4 se pretende la mera corrección de una errata en la redacción de la palabra "medidas".

RESPUESTA 10: No se acepta. Es reiterativo.

OBSERVACION 11: De adición. Se propone añadir el siguiente párrafo a la redacción del artículo 38 relativo a obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas para subrayar la necesidad de licencia urbanística:

"La actuación de rehabilitación de un edificio existente con redistribución de la división horizontal existente regulada en este precepto está sujeta a previa licencia urbanística municipal".

RESPUESTA 11: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 12: De redacción.

- 1) Se propone la siguiente redacción del apartado 2, letra c del artículo 40 relativo a las medidas de fomento del alquiler, al objeto de introducir una medida de mejora en la publicidad, transparencia y control de las subvenciones:

"2. Las medidas de fomento para favorecer la puesta en uso de viviendas, bien a través de los planes de vivienda o de otros programas aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrán llevarse a cabo mediante las siguientes actuaciones:

c) Subvenciones o ayudas para personas propietarias y arrendatarias. **Las subvenciones concedidas podrán quedar sujetas a lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 32 de esta Ley**".

- 2) Se propone incluir en el apartado 3 del artículo 42 relativo a las medidas de para la eliminación de la sobreocupación que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes en el Registro de la Propiedad competente en el distrito donde radique la finca en que se presuma la existencia de situación anómala de sobreocupación.

- 3) Se propone la siguiente redacción del artículo 52:

Los administradores de fincas de uso residencial, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de las personas consumidoras. Para ello deben asesorar a la comunidad para que completen la documentación exigible conforme a lo establecido conforme a lo establecido en la presente ley y en la normativa vigente de aplicación en lo relativo al uso, conservación y mantenimiento de los inmuebles de uso principal residencial y los requisitos exigibles de calidad.

En particular, a fin de actuar con la debida diligencia, deberán:

1.- Solicitar y comprobar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la constitución del régimen de propiedad horizontal, cuando exista, y sus estatutos y demás acuerdos inscribibles, a fin que sean oponibles a terceros, conforme a la legislación estatal. Solicitar y comprobar la legalización registral de los libros de actas.

2.- Comprobar debidamente la titularidad registral de los inmuebles a los efectos de que el titular registral no se vea privado de sus derechos ni suplantado en junta por terceros no inscritos, y de que los acuerdos comunitarios potencialmente inscribibles hayan sido adoptados previa convocatoria de los titulares registrales.

3.- Solicitar al registro de la propiedad una copia certificada del libro del edificio que conste

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 134/453





archivado en el mismo, conforme a la legislación estatal, para ponerlo a disposición de los propietarios.

4.- Cuando la comunidad acuerde proceder ejecutivamente contra algún elemento por impago de gastos comunes, y a fin de poder hacer efectiva la preferencia crediticia que concede la Ley de Propiedad Horizontal, solicitar certificación registral acerca de la existencia de otras ejecuciones de créditos no preferentes para, en su caso, interponer la correspondiente tercería de mejor derecho en interés de la comunidad de propietarios.

La redacción propuesta se encuentra avalada por la eficacia erga omnes de los pronunciamientos registrales, pues en tanto no se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad el régimen de propiedad horizontal, sus estatutos y demás acuerdos inscribibles, no serán oponibles frente a terceros (de conformidad con los artículos 5.3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 y 32 de la Ley Hipotecaria).

RESPUESTA 12:

- 1) No se acepta en función de lo señalado anteriormente.
- 2) No se acepta debido a que la situación de sobreocupación es un hecho tipificable pero dotado de unas características de transitoriedad, por lo que no se estima adecuado reflejar esta situación en el Registro de la Propiedad.
- 3) No se acepta, por afectar a competencias estatales.

OBSERVACIÓN 13: De redacción.

- 1) Se propone la siguiente redacción del apartado 4 del artículo 53 relativo a los cambios de uso de local comercial a vivienda protegida para evitar el fraude y la discriminación respecto de los locales comerciales:

*“4. Aquellos locales comerciales que se encuentren en una promoción de vivienda protegida y que modifiquen su uso a residencial, previo cumplimiento de los requisitos que exija la normativa urbanística vigente para el referido cambio de uso, deberán destinarse en todo caso a vivienda protegida previa obtención de la calificación municipal pertinente y destino conforme a la normativa de aplicación, siendo precisa la selección del destinatario a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en caso de transmisión o alquiler. **El período de vigencia del régimen legal de protección de la nueva vivienda, que se extenderá al plazo que le reste al régimen del edificio en que se ubique, deberá expresarse en la calificación municipal. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad del cambio de uso de local comercial a residencial, cuando conste que se encuentra en una promoción de vivienda protegida, deberá acreditarse la previa obtención de la citada calificación municipal, lo que se reflejará por nota al margen de la inscripción que se practique**”.*

- 2) Se propone la siguiente redacción de la letra f) del apartado 2 del artículo 54 relativo a los requisitos que deben cumplir los destinatarios de viviendas protegidas, sustituyendo la nota simple por certificación:

*“2. Las personas destinatarias de vivienda protegida deberán cumplir los siguientes requisitos, que serán objeto de desarrollo reglamentario y de concreción en cada programa:
f) No ser titulares en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute, **lo que acreditarán a través de certificación del Registro de la Propiedad competente, salvo las siguientes excepciones: (...)**”*

- 3) Respecto de la duración del régimen de protección, se propone la siguiente redacción del artículo 55:
*“1.El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas se determinará en **cada calificación de vivienda protegida**. Este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos construidos en suelos dotacionales.
2.Las prohibiciones y las limitaciones que resulten de la calificación como vivienda protegida de*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 135/453





acuerdo con la normativa aplicable deberán constar en la correspondiente escritura pública y tendrán reflejo en el Registro de la Propiedad por **nota marginal**, según lo previsto en la presente Ley y sus reglamentos de desarrollo.

3. La caducidad de la nota marginal que refleje el carácter de vivienda protegida se producirá por el transcurso del plazo de duración del régimen legal de protección. **Las prohibiciones y limitaciones temporales que tuvieran un plazo de vigencia inferior al del régimen legal de protección podrán ser canceladas por caducidad cuando transcurra aquél.**”

La primera modificación encuentra su fundamento en que, por razones de claridad, el plazo de duración del régimen debe especificarse en cada declaración de vivienda protegida, y no remitirse al que determine el Plan Andalúz, pues éste suele contener diversos programas, con diversa duración y puede resultar confuso o dudoso. Así lo exigen acertadamente el art 67.8 g) en cuanto al contenido de la calificación provisional de vivienda protegida y el 72.2 en cuanto al contenido de la escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida.

De otro lado, el precepto sienta con claridad que las prohibiciones y las limitaciones que resulten de la calificación de una vivienda como protegida consten en la correspondiente escritura pública y tengan reflejo en el Registro de la Propiedad en el respectivo asiento registral, según lo previsto en la presente Ley y sus reglamentos de desarrollo. Con ello se evita el debate acerca de si esas prohibiciones y limitaciones, en tanto su origen es legal, han de tener o no acceso al Registro. Lo tendrán por determinación legal.

Con la segunda modificación propuesta se pretende evitar el segundo debate, relativo a qué asiento registral debe practicarse para la constancia en el Registro de la calificación de una vivienda como protegida. En concreto, se propone sustituir la expresión “en el respectivo asiento registral” por la concreción del asiento que debe practicarse, esto es, una nota marginal, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria y en coherencia con el apartado 3 del mismo artículo 55 que habla expresamente de “la nota marginal que refleje el carácter de vivienda protegida”.

En cuanto a la tercera modificación propuesta, se trata de una previsión de agilización y simplificación administrativa exclusivamente destinada a aquellas prohibiciones y limitaciones derivadas de la calificación definitiva que pudieran contar con un plazo inferior al previsto para el completo régimen legal de protección, de modo que puedan cancelarse sin necesidad de provocar una resolución administrativa expresa ni esperar a aquel otro plazo mayor, en beneficio de la seguridad del tráfico jurídico. Con ello se adecua la realidad registral a la verdadera situación jurídica de vivienda protegida y a la publicidad de las consecuencias que de ello se derivan.

- 4) En materia de “precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida”, se propone la que un precio o renta máximos que serán fijados en la calificación de la vivienda como protegida, con la siguiente redacción al apartado 1 del artículo 56:

“1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición, arrendamiento o adquisición de las viviendas protegidas estará sujeto a un precio o renta máximo que serán fijados en la calificación de la vivienda como protegida”.

- 5) A continuación, se propone la siguiente redacción del apartado 1 del artículo 59 relativo al sistema de información de vivienda protegida de Andalucía, al que se añadiría un apartado 4:

“1. Se crea el Sistema de Información de Vivienda Protegida cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de los suelos destinados a reserva de vivienda protegida y de las viviendas sujetas a algún régimen de protección y su respectivo régimen aplicable, así como las

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 136/453





convocatorias para la selección de adjudicatarios. La información registrada será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía y del portal de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de las viviendas desde varios criterios objetivos y a través de mapas.

4. La información del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía será remitida al Registro de la Propiedad, a través del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de España, para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial”.

La publicidad del régimen aplicable a cada vivienda protegida a través de la incorporación, como información territorial asociada, de la información del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía a la aplicación gráfica registral facilita la labor calificadora a los Registradores de la Propiedad, dado que no siempre consta en los asientos del Registro el régimen jurídico aplicable a determinada vivienda (especialmente las que accedieron a los libros registrales en el siglo pasado). Con este acceso directo a dicho régimen jurídico se simplificará el trámite de exigir a los interesados la acreditación del citado régimen aplicable.

En cuanto a la necesidad de dar publicidad de los suelos destinados a reserva de vivienda protegida, se justifica en que, de este modo, se facilitará el cumplimiento de la obligación que esta ley impone a los Registradores de comunicar a la Consejería competente las inscripciones de transmisiones de suelos destinados a reserva protegida (además de vivienda protegida), conforme a su artículo 66.4, así como el control calificador de las transmisiones realizadas por precio superior al establecido, que son nulas de pleno derecho, conforme al art. 66.3, o de las transmisiones realizadas incumpliendo lo establecido en el art. 72, cuya nulidad prevé su apartado 5, o en el art. 76, cuya nulidad prevé su apartado 3.

- 6) Se propone la siguiente redacción del apartado 4 del artículo 66 relativo al valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida:

“Artículo 66. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida.

4. Será obligatorio que el titular de los suelos destinados a reserva de vivienda o alojamiento protegido comunique a la Consejería competente en materia de vivienda las transmisiones de los mismos, acompañando copia de la escritura, en el plazo de 10 días desde su firma ante Notario. A tal efecto, los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Consejería competente las inscripciones de transmisiones de vivienda protegida y/o de suelos destinados a reserva protegida, cuando tal condición resulte del título presentado a inscripción, del folio registral de la finca o de la interconexión del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía con la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; y harán constar la expedición de tal comunicación por nota marginal en la finca”.

La enmienda que se propone tiene como objetivo hacer posible el cumplimiento de la obligación que la propia norma impone a los Registradores de la Propiedad de comunicar a la Consejería competente las inscripciones de transmisiones de vivienda protegida y/o de suelos destinados a reserva protegida, por cuanto difícilmente les puede ser exigible si no disponen de un previo conocimiento fehaciente de la cualidad del inmueble por alguno de los medios indicados.

- 7) Se propone la siguiente redacción del Artículo 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.

“6. Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando el régimen y, en su caso uso, ante el correspondiente Ayuntamiento para su resolución, acompañada de la siguiente documentación:

b) **Certificación** del Registro de la Propiedad acreditativo de la propiedad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les facultan a realizar la promoción, y del estado de cargas y gravámenes. En

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 137/453





el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar **certificación del Registro de la Propiedad acreditativo de la inscripción** del contrato de opción de compra a su favor, o del título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir. En el caso de opción de compra para viviendas en régimen de compraventa, el contrato deberá contemplar la liberación de cargas y gravámenes de los terrenos antes de la elevación a escritura pública de la adquisición de la vivienda por su adjudicatario.

8. El contenido de la Calificación Provisional, que se reflejará expresamente como Anexo en la Licencia de Obras, **testimoniándose en la escritura de declaración de obra nueva en construcción y reflejándose en la inscripción que se practique por nota marginal**, consistirá como mínimo en: (...)”

De conformidad con el artículo 55.2 del mismo texto legal, entendemos necesaria la constancia registral tanto de la calificación provisional como de la calificación definitiva de vivienda protegida, a efectos de dar publicidad frente a terceros del régimen jurídico derivado de dicha calificación. Con esta redacción, además, se evitará que la escritura de declaración de obra nueva en construcción destinada a vivienda protegida protocolice la licencia municipal de obras sin el anexo de calificación provisional. Se aclara así la necesidad de acreditar al Registro de la Propiedad el contenido de la calificación provisional, a efectos de su constancia registral.

En el apartado 8 del artículo 67 se propone modificar la redacción del subapartado “e) Datos registrales y catastrales de la parcela. Cuando en el momento de calificación provisional no exista este dato, debe hacerse constar de forma detallada la localización de la promoción, mediante coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 **del perímetro de la finca**”.

Con la modificación propuesta se aclara que la delimitación de las coordenadas de georreferenciación geográfica se debe referir al perímetro de la parcela, no sólo a un punto de ubicación.

Finalmente, respecto de este apartado 8 del artículo 67 se propone añadir una letra j) que recoja como contenido de la calificación provisional, el siguiente:

“j) precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida”.

Y ello por coherencia con la medida propuesta en el artículo 56.

En cuanto a los apartados 11, 12 y 13 del artículo 67, se propone la siguiente redacción:
“11. El anexo de la declaración responsable de ocupación para la calificación definitiva, **testimoniado en la escritura de declaración de obra nueva o rehabilitación, será título suficiente para su anotación en el Registro de la Propiedad y posterior conversión**. El Registrador deberá remitir a la Consejería competente en materia de vivienda **certificación de haberse procedido a la anotación de la calificación definitiva**, en el plazo de 10 días desde que esta se produzca **y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión**. Transcurridos dos meses sin que se remita resolución municipal por la que se deje sin efecto la declaración responsable que originó la anotación, esta se convertirá en inscripción definitiva. En caso contrario, se procederá a su cancelación”.

“12. El Registro de la Propiedad remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la inscripción de la calificación definitiva, en el plazo de 10 días desde que ésta se produzca **y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión**.

13. La resolución municipal, **firme en vía administrativa y notificada al titular registral del dominio**, por la que se deje sin efecto una declaración responsable será remitida al Registro de la Propiedad al efecto de que se proceda a la cancelación de la inscripción o anotación que en su caso se hubiera producido, quedando a su vez sin efecto la calificación definitiva de vivienda protegida. **El Registrador de la Propiedad debe remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la cancelación, en el plazo de 10 días desde que ésta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión**”.

Las correcciones propuestas en los apartados 11, 12 y 13 se basan en la mejora de la precisión del texto desde el punto de vista de la técnica registral, atendiendo al contenido de la calificación definitiva, en la línea de la motivación de otras enmiendas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 138/453	



Por su parte, la exigencia de firmeza en vía administrativa a una resolución que motivará un asiento de cancelación es un requisito esencial para la práctica de cualquier asiento definitivo en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Mientras que la exigencia de que la citada resolución sea notificada al titular registral del dominio, resulta por imperativo del artículo 24 de la Constitución Española, que establece el principio de tutela judicial efectiva y proscripción de la indefensión, así como del principio hipotecario de legitimación registral (arts. 1.3, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

- 8) En cuanto al artículo 70 relativo a los contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen de cesión de uso, se propone la siguiente redacción de los apartados 5 y 6:

*“5. En caso de que el contrato contemple la percepción de cantidades a cuenta del precio final de la vivienda, deberá presentarse además copia del documento que acredite la garantía referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio, conforme a lo establecido en la presente Ley y su normativa de desarrollo. **El promotor solicitará mediante documento público o privado con firma auténtica la constancia en el Registro de la Propiedad por nota marginal de la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de cooperativa o instrumento jurídico equivalente.***

6. En el caso de que el contrato contemple el depósito de fianza, deberá acompañarse la declaración responsable de justificante del depósito de fianza de arrendamiento o en su defecto autorización para su consulta”.

Desde el punto de vista técnico-jurídico, la ubicación más correcta de la constancia registral de cantidades anticipadas se encuentra en el apartado 5, y no el apartado 6, por tratar aquel del contrato de compraventa y de cantidades a cuenta del precio final, cuya constancia registral se pretende.

Desde el punto de vista sustantivo, en buena técnica jurídica, el promotor no hace constar en el Registro, sino que solicita del Registrador que haga constar en el Registro la cuantía total de las cantidades aplazadas, en virtud de un documento, que puede ser público o privado, pero en este caso con firma auténtica, para asegurar la identidad del solicitante.

- 9) Se propone la siguiente redacción de la letra d) del apartado 3 del artículo 72 relativo al otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida:
- “d) Obligación de incluir una **advertencia específica** de la obligación de obtener autorización de la Administración competente para las operaciones de venta o presentar declaración responsable para el arrendamiento o cesión de uso, durante el periodo de protección, y que dichas operaciones están sujetas a un precio máximo y a la obligación del cumplimiento de los requisitos por el comprador, arrendatario o cesionario, según lo previsto en la presente Ley y el resto de la normativa de aplicación”.*

- 10) Se propone la siguiente redacción de la letra d) del apartado 2 del artículo 76:
- “d) Obligación de incluir una **advertencia específica** de la obligación de obtener autorización de la Administración competente para las operaciones de venta o presentar declaración responsable para el arrendamiento o cesión de uso, durante el periodo de protección, y que dichas operaciones están sujetas a un precio máximo y a la obligación del cumplimiento de los requisitos por el comprador, arrendatario o cesionario, según lo previsto en la presente Ley y el resto de la normativa de aplicación”.*

- 11) Se propone añadir al apartado 3 del artículo 72, relativo al contenido mínimo de la escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida, una letra e) con la siguiente redacción:
- e) **“precio máximo de venta de la vivienda protegida”.**

Y ello por coherencia con la medida propuesta en el artículo 56.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 139/453





- 12) Se propone la siguiente redacción del apartado 4 del artículo 72, relativo al otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida:
*“4. Al objeto de poder comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, las Notarías deberán remitir a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión. **Con tal remisión quedará cumplida la obligación de las partes de comunicar la transmisión a la citada Delegación.***
Las anteriores propuestas se deben a la mayor claridad, sencillez y concreción en la redacción de dichos preceptos. En concreto, respecto del apartado 4 se elimina “copia de la escritura” por repetición en la misma frase del término “escrituras” y se pretende evitar la actual duplicidad en el trámite de comunicación de los contratos de compraventa de viviendas protegidas, tanto por el notario como por las partes”.
- 13) Se propone la siguiente redacción del apartado 5 del artículo 72, relativo al otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida:
*“5. Serán nulas de pleno derecho **y, como tales no inscribibles**, las transmisiones que se hayan efectuado sin el cumplimiento de lo previsto en este artículo”.*
Con la señalada incorporación se aclara a las partes que la falta de acreditación del cumplimiento de los requisitos impuestos en este precepto determinará la imposibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión, toda vez que serán nulas de pleno derecho, de conformidad con los artículos 18 y 258.2 de la Ley Hipotecaria.
- 14) En cuanto a la **transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta**, a que se refiere el artículo 75, se propone que la letra d) del apartado 2 tenga el siguiente contenido:
*“b) **Certificación del Registro de la Propiedad que acredite la propiedad de la vivienda.***
La exigencia, recogida en el artículo 75, a propósito del contenido de la declaración responsable a presentar conjuntamente por los propietarios y arrendatarios o cesionarios, de presentar título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, debe de ser sustituida por una certificación registral, tanto por razones prácticas -sobre todo en presentaciones vía electrónica- como por resultar el medio más adecuado para acreditar fehacientemente la titularidad dominical actual, ex. art. 225 sede la Ley Hipotecaria, como ya se ha argumentado anteriormente. Además, el concepto “título de propiedad” puede ser muy extenso, complejo y confuso, e incluso contener datos personales protegidos o no pertinentes a la finalidad perseguida.”
- 15) Se propone que el artículo 75 disponga de un apartado 4 con el siguiente contenido:
*“4. **Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones o contratos de arrendamiento previstas en este Capítulo, deberá acreditarse el cumplimiento del régimen de comunicaciones relativas al derecho de retracto y de autorización a la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos previstos en esta ley y en la normativa de desarrollo.***
Con ello, se aclara que no podrán acceder al Registro de la Propiedad actos nulos de pleno derecho, por falta de cumplimiento de los respectivos requisitos de comunicación y/o autorización, en aras a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, de conformidad con los artículos 3, 18 y 33 de la Ley Hipotecaria.
- 16) En cuanto al artículo 76, relativo al otorgamiento de escritura pública de venta de vivienda protegida en sucesivas transmisiones, se propone la siguiente redacción a sus apartados 1 y 3:
*“1. **Con el otorgamiento de la escritura pública el notario exigirá que la transmisión ha obtenido***

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 140/453





autorización por parte de la Consejería competente en virtud de resolución expresa o por silencio administrativo **y remitirá copia simple de la misma a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda. Con tal remisión quedará cumplida la obligación de las partes de comunicar la transmisión a la citada Delegación.**

3. Serán nulas de pleno derecho **y, por tanto, no inscribibles** las transmisiones que se hayan efectuado sin haber obtenido la autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, y en las que no se haya efectuado, en la forma y plazos previstos, la comunicación relativa al derecho de retracto”.

Con estas modificaciones propuestas, se trata de aplicar la misma previsión legal, por tanto, tratamiento legal que se establece en el artículo 72.4 para las primeras transmisiones, a los supuestos de sucesivas transmisiones, con el objetivo de garantizar el control del cumplimiento de las obligaciones que la ley impone.

Además, en el apartado 1 se sustituye la expresión “controlará” por “exigirá”, en tanto en cuanto en nuestro ordenamiento jurídico el control de legalidad en el ámbito extrajudicial está atribuido exclusivamente a los Registradores de la Propiedad, siendo más apropiado emplear la expresión propuesta.

Asimismo, en el apartado 3 se ha eliminado el plural en la expresión “en las que no se hayan efectuado, en la forma y plazos previstos, y la comunicación”, así como la “y” antes de la “comunicación”, por resultar gramaticalmente correcto.

- 17) A continuación, el artículo 79 de la ley debería incluir un apartado 6 con el siguiente contenido:

“6. Los registradores de la Propiedad exigirán, para la inscripción de las transmisiones a que se refiere este artículo, que se acredite haber efectuado, en la forma y plazos previstos, la comunicación relativa al derecho de retracto”.

Esta medida es congruente con la propuesta realizada respecto de las transmisiones voluntarias, en el artículo 75. Permite, asimismo, refundir adecuadamente la normativa actual sobre el control registral de las comunicaciones a efectos del ejercicio del derecho de retracto respecto de las transmisiones voluntarias (que con esta ley pasaría a regularse en el artículo 75) y las transmisiones forzosas (que ahora pasaría a regularse en el artículo 79).

- 18) Respecto a la descalificación, se propone la siguiente redacción del apartado 4 del artículo 84:

“4. La resolución notificada al titular registral del dominio y firme por la que se acuerde la descalificación de una vivienda como protegida será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, con carácter obligatorio y por nota marginal, la correspondiente descalificación. Esta resolución será igualmente título suficiente para la cancelación en el Registro de la Propiedad de las limitaciones legales derivadas del régimen legal de protección, así como cualquier otro asiento registral de un derecho que estuviese vinculado al citado régimen de protección.”

La expresión incorporada al texto permite garantizar la intervención del titular registral del dominio en el expediente de descalificación de una vivienda protegida, en cumplimiento del principio hipotecario de legitimación registral que garantiza al titular registral que no se practicará asiento registral alguno en el folio de la finca sobre la que recae su derecho de propiedad sin que haya tenido adecuada intervención en el procedimiento en que se haya dictado el título en virtud del cual se solicita, en este caso, la cancelación.

RESPUESTA 13: se aceptan todas las observaciones, algunas con otra redacción similar pero más acorde al texto, a excepción de las siguientes:

3. No se acepta en cuanto a la fijación del plazo de protección en la calificación.

4. No se acepta en lo referente a la consignación del precio de la vivienda en la calificación, que se rechaza por entender que el precio debe ser fijado en cada momento mediante su referencia a los Planes de Vivienda.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 141/453





5. No se acepta por entender que la finalidad del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía es la difusión de las convocatorias.
8. No se acepta por entender que la devolución de las cantidades anticipadas queda garantizada con las garantías y por resultar su contenido de carácter reglamentario.
9. No se acepta, por considerar correcta la redacción actual.
10. No se acepta, por considerar correcta la redacción actual.
11. No se acepta. En la escritura se consignará el precio, que lógicamente deberá respetar los máximos.
12. No se acepta, ya que se considera necesario garantizar la recepción de la información y que el adquirente quede informado de sus obligaciones.

OBSERVACIÓN 14. De redacción: Se propone la siguiente redacción del artículo 93 relativo al Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía:

“Las Administraciones Territoriales competentes en materia de vivienda y sus entes dependientes deberán elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, incluyendo la identificación de las viviendas que lo componen, sus características principales, así como la de sus usuarios. **Asimismo, procurarán su inscripción en el Registro de la Propiedad**”.

La obligación de inscripción de los bienes de las Administraciones Públicas se impone en los artículos 28 y 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, siendo conveniente, por tanto, la previsión de que las Administraciones Territoriales competentes en materia de vivienda y sus entes dependientes procuren la inscripción de las viviendas que componen el parque público de vivienda de su titularidad.

RESPUESTA 14: No se acepta, ya es obligatoria su inscripción.

OBSERVACIÓN 15. De redacción. En cuanto a la obligación de información, se propone la siguiente redacción del apartado 2 del artículo 104:

“2. Deber de colaboración de las Notarías, Registros de la Propiedad y Mercantiles.

*Al objeto de tramitar las correspondientes actuaciones de investigación y sancionadoras las Notarías y Registros de la Propiedad y Mercantiles, facilitarán en el plazo de 15 días desde el requerimiento que, **de conformidad con lo previsto en su respectiva normativa reguladora**, se efectúe por el Ayuntamiento o Consejería competente en materia de vivienda y sus entidades adscritas, la información que corresponda en relación a la actuación o expediente en cuestión. **Cuando el requerimiento de información se refiera a una pluralidad de documentos o inmuebles, o concurran otras circunstancias fundadas que impidan atenderlo en el plazo indicado, el destinatario podrá solicitar la prórroga del plazo de contestación por otros 15 días**”.*

Las modificaciones que se proponen tienen por fin dejar a salvo explícitamente la necesidad de observar los requisitos que en cada caso prevé la normativa y prever la posibilidad de una razonable ampliación del plazo a solicitud del funcionario requerido, orientada a supuestos de eventuales peticiones masivas de información o relativas a documentos o inmuebles cuyas particulares circunstancias, debidamente motivadas, pudieran impedir razonablemente atender el requerimiento sin afectar al desempeño ordinario de la función pública que tienen encomendada.

RESPUESTA 15: Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 142/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA / MESA DE DIÁLOGO SOCIAL		
Entidad proponente: COMISIONES OBRERAS		
Fecha de presentación: REUNIONES DE LA MESA DE FECHA 23/09/2024, 02/10/2024 y 07/10/2024		
OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS		
OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Pág. 8, párrafo 5º. De redacción. Sugieren Modificarlo contextualizando la Ley 1/2010, de marzo, Reguladora el Derecho a la Vivienda en Andalucía, en el sentido de que es fruto del Pacto por la Vivienda, firmado por las organizaciones empresariales, sindicales y Gobierno andaluz. Y eliminar las tres últimas líneas. RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. La Ley 1/2010 se contextualizó en su momento. En la exposición de motivos hay que contextualizar la ley actual. Por ello, solo cabe añadir que se ha dado participación a las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de Andalucía durante el plazo de redacción de la presente Ley. Los informes, estadísticas y documentación empleada (Banco de España, IECA, etc.) demuestran la actual falta de vivienda asequible y la dificultad de acceso, quedando patente que los objetivos de la Ley 1/2010, no han sido suficientes. No obstante, se incluirán datos en la exposición de motivos. OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Pág. 8, párrafo 6º. De redacción. Sugieren eliminar la mención que se hace de la disposición adicional primera, ya que no establece la expropiación del uso de la vivienda a los titulares privados, sino que regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía. Asimismo, proponen añadir que el Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía queda anulado en febrero del 2024 a través del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía. Por último, proponen completar la referencia que se hace respecto a la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía a favor de la Administración de la Junta de Andalucía para adquirir viviendas procedentes de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria o dación en pago. RESPUESTA: NO SE ACEPTA. El párrafo mencionado hace referencia a la Ley 4/2013, donde sí venía regulada la expropiación forzosa del uso de la vivienda. Es la Disposición Adicional 1ª de la Ley 1/2010 donde se regulaba el Observatorio de la Vivienda. No ha lugar a mencionar el Observatorio cuando ya se ha suprimido dicho órgano por otro texto legal. La Ley 1/2018 si se menciona, si bien no se menciona ampliamente, dado que no se ha aplicado generalizadamente el tanteo y retracto, no dando los resultados previstos . OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Pág. 9, párrafo 5º. De redacción. Sugieren modificar ampliando referencia sobre la Ley 12/2023, de 24 de mayo, dado que hacer mención a la Ley estatal por el Derecho a la Vivienda solo por una de las medidas, como es la delimitación de zonas tensionadas para la contención de precios es cuanto menos reduccionista. RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La Comunidad Autónoma no se ha sumado al marco establecido por la Ley Estatal. En cuanto a las zonas tensionadas su regulación era supletoria y Andalucía ha optado por atender a las zonas con alta demanda de vivienda, mediante una regulación no intervencionista, a través del impulso y el fomento de actuaciones que permitan focalizar los esfuerzos para provocar un incremento significativo de la oferta de viviendas. No obstante, la exposición de motivos no debe explicar lo que han hecho otras leyes pormenorizadamente, sino justificar la regulación propuesta. OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Pág. 9, último párrafo. De redacción. Sugieren		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 143/453	



modificar recogiendo la responsabilidad primaria de las Administraciones de garantizar a las personas el acceso a una vivienda digna y accesible como instrumento social, a través de la promoción de un parque de vivienda pública.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Expresamente se ha querido destacar la situación económica del mercado inmobiliario.

OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Pág. 10, último párrafo. De redacción. Sugieren modificar párrafo y las adjetivaciones que se usan como “dispersión y desactualización normativa”, “se muestra obsoleta para dar respuesta...”. Consideramos que debe justificarse con mayor rigor. Se hace observación sobre la exposición de motivos de la Ley, que hace una somera referencia al ámbito europeo y las políticas, planes, directrices, y recomendaciones que desde la UE se vienen realizando.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La “dispersión y desactualización normativa” se refleja claramente en las normas que se refieren en la disposición derogatoria. La obsolescencia se ha justificado anteriormente en la exposición de motivos al no alcanzarse los objetivos previstos por las mismas. La referencia a la normativa europea está hecha con la alusión a los objetivos de la Agenda 2020 – 2030, que subsumen toda la política de la UE en esta materia.

OBSERVACIONES AL TÍTULO PRELIMINAR

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 1. Objeto de la Ley. De redacción y adición. Sugieren que la referencia al cumplimiento de los objetivos de la Agenda 2030 debe hacerse en la exposición de motivos. En el articulado debe incluir el compromiso de llegar al 30 % de vivienda pública, lo que señala la Agenda para 2023 está en torno al 26%.

Sobre el apartado 2, proponen lo siguiente:

<<2. En el marco de las citadas condiciones, la presente ley tiene por finalidad regular ~~las siguientes cuestiones:~~

- a) Establecer el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los **titulares del derecho a una vivienda**, agentes públicos, privados **y sociales** implicados en el sector de la vivienda.
- b) Definir las políticas **públicas** de vivienda de la Junta de Andalucía y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación. La Administración de la Junta de Andalucía impulsará programas de ayudas a **la construcción de viviendas protegida en propiedad y alquiler**, al alquiler, en rehabilitación y la promoción de viviendas, en el marco del plan de vivienda y suelo vigente en cada momento, encaminados a facilitar viviendas **a aquellas personas que carecen de unos ingresos económicos que, computados conjuntamente, en su caso, con los de su unidad familiar, no les permitan acceder a una vivienda del mercado libre en el correspondiente municipio.** ~~familias de especial consideración, así como a familias con especiales circunstancias de vulnerabilidad.~~
- c) Establecer medidas para asegurar la protección de **los titulares y** usuarios de viviendas y la transparencia en la transmisión de las viviendas y **del mercado inmobiliario.**
- d) **Con el objetivo de incrementar el parque público de viviendas como factor de garantía para el acceso a la vivienda**, establecer medidas de fomento, actuaciones e instrumentos para incrementar el parque de viviendas.>>

Proponen añadir un nuevo objetivo:

<< **x) Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.**>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Plantear objetivos concretos y cuantificados y congelarlos en una ley de vigencia indefinida, no es una técnica normativa adecuada. Entendemos que puede ser perjudicial, debido a los constantes cambios de la sociedad. Siendo más propios de planificaciones temporales y pactos sectoriales.

- El texto del apartado 2.a) no se refiere a los usuarios de las viviendas sino a los agentes intervinientes en la conformación del derecho de acceso a la vivienda, aquellos que hacen posible la generación de un parque inmobiliario.
- Se revisa la redacción del apartado 2.b):

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 144/453	



b) Definir las políticas de vivienda de la Junta de Andalucía y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación. La Administración de la Junta de Andalucía impulsará programas de ayudas al alquiler, la rehabilitación y la promoción de viviendas, en el marco del plan de vivienda y suelo vigente en cada momento, encaminados a facilitar el acceso a la vivienda a todas las personas que tengan dificultades de acceso en función de sus ingresos, situación o circunstancias de vulnerabilidad.

- Se revisa la redacción del apartado 2.d):
d) Establecer medidas para asegurar la protección de los titulares y usuarios de viviendas.
- Se mantiene la redacción del apartado g) al entender que ya se expresa la misma idea en el texto actual.
- Se añade el nuevo apartado h).

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 2. Ámbito de la Ley. De adición. Proponen introducir un art. 2. bis, que señale a los titulares del derecho a una vivienda en los términos establecidos en la Ley 1/2010 y en la Ley 12/2023.

1. **Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo, debiendo favorecerse este ejercicio en igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.**
2. **Este derecho comporta configurar las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general, tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones, públicas y privadas, que tengan por objetivo la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.**

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Las ideas del propuesto artículo 2 bis, vienen contempladas en el artículo 5. Se completa su redacción.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 3. Principios rectores de la política de vivienda. De redacción y adición.

<<1. La colaboración y coordinación entre todos los poderes públicos, en especial las Administraciones con competencias en materia de vivienda, organismos y entidades dependientes de ellos, a fin de contribuir a hacer efectivo el derecho a facilitar el acceso a una **vivienda a toda persona en las distintas etapas de la vida**, una vivienda que reúna las condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad, en condiciones de igualdad, con atención preferente a aquellos colectivos que **atendiendo a su situación familiar, económica, social y capacidad funcional requieran** de una especial protección previstos en la presente ley.

4. Promover e impulsar la construcción de viviendas **fijando parámetros de calidad y accesibilidad**, sostenibilidad y eficiencia energética y conectividad **de las viviendas**, impulsando el autoconsumo energético en el sector residencial de Andalucía, y promover el mantenimiento, rehabilitación, conservación y regeneración del parque residencial existente, de acuerdo con la normativa urbanística y del patrimonio histórico, en cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible. Todo ello con la finalidad de conseguir la consolidación de ciudades y entornos amables y sostenibles, seguros, inclusivos, conectados, inteligentes, accesibles y resilientes, eliminando las situaciones de infravivienda.

5. Promover una oferta significativa y estable de **viviendas sociales próxima a la media en Europa** para los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado libre, integrada en un tejido residencial que favorezca la conciliación de las actividades productivas con la vida familiar. A tal fin se impulsará la colaboración público-privada con el sector y la consolidación de una infraestructura residencial en Andalucía, que integre tanto las viviendas de titularidad de las distintas Administraciones Públicas como las de titularidad privada que hayan sido objeto de alguna ayuda en el marco de los programas que resulten de los Planes de Vivienda.

7. Simplificar **con todas las garantías de control e inspección** los procedimientos administrativos en materia de vivienda.

9. Impulsar la investigación y la innovación en materia de vivienda, **procurando atendiendo a** la sostenibilidad ambiental y energética, fomentando el empleo de energías renovables y la economía circular.

11. Promover una oferta de viviendas para los sectores especialmente desfavorecidos socioeconómicamente para evitar situaciones de riesgo de exclusión social, mediante la inclusión en los Planes de Vivienda de programas a desarrollar por los promotores públicos que faciliten la integración social de estas familias **promoviendo la erradicación de cualquier**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 145/453





discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda por medio del establecimiento de medidas de acción positiva en favor de colectivos vulnerables y de la penalización de conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda además de promover la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos, como garantía de una adecuada integración en el entorno urbano, y prevenir fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

12. Promover la industrialización del sector de la edificación basada en la construcción sostenible y llevando a cabo una transición ecológica y digital del sistema productivo actual a través de iniciativas de formación y empleo promovidas por las administraciones públicas que generen empleo cualificado y de calidad. Promoviendo la investigación, la innovación, el desarrollo y la fabricación de nuevos materiales para construcción, y de nuevas técnicas de trabajo que incrementen la productividad y de forma muy especial para la mejorar la salud y seguridad en el trabajo.>>

Proponen nuevo apartado:

<<13. Medidas para desincentivar las viviendas vacías. >>

Proponen que se establezcan: Medidas de fomento para poner las viviendas en alquiler asequible, p.e incentivos a la accesibilidad de viviendas para alquilarlas u otras medidas de seguridad para los pequeños propietarios. E incluso establecer mayores cargas impositivas para las viviendas vacías.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Las propuestas reiteran lo ya expuesto con la redacción actual, no obstante, se completan algunos apartados.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda. De adición. Se propone revisar el contenido e incluir:

- Las condiciones para ejercer el derecho (ingresos, vecindad, inscripción registro demandantes, etc.).
- El procedimiento para ejercer el derecho.
- Modalidades para el acceso una vivienda protegida.
- Concretar el punto 3, estableciendo vía para proteger el derecho jurídicamente.

Añadir entre las competencias:

<<x) Velar para que las medidas estén dirigidas a cumplir el derecho a la vivienda de la ciudadanía andaluza.>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Las concreciones sugeridas son objeto de desarrollo en otras partes del articulado del Anteproyecto. No obstante, se revisa la redacción del artículo en coherencia con esta y otras alegaciones al respecto.

OBSERVACIONES AL TÍTULO I. COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 6. Competencias de la Comunidad Autónoma. De adición. Se propone añadir entre las competencias de la Comunidad Autónoma:

<<x) Velar para que las medidas estén dirigidas a cumplir el derecho a la vivienda de la ciudadanía andaluza.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Es reiterativo de lo que ya se contempla en el artículo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 7. Competencias de los Ayuntamientos De redacción y adición. Se propone completar la letra f) apartado 1, añadiendo lo siguiente:

<<f) Emitir la declaración de vulnerabilidad a los efectos previstos en el artículo 439.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, **de Enjuiciamiento Civil**, en su caso.

Se propone suprimir y completar la letra g) apartado 1, en los siguientes términos:

g) Elaborar la propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social o de alojamiento transitorio y de medidas de atención inmediata a adoptar, ~~en función de las posibilidades del municipio~~, así como informar de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueden ser beneficiarias las

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 146/453





personas vulnerables que vayan a ser objeto de desahucio en los términos del artículo 441.5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, **de Enjuiciamiento Civil.**>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La apreciación para completar en el artículo 7 la denominación de la Ley Enjuiciamiento civil no se acepta por aplicación de directrices de técnica legislativa.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 8. Consejo Andaluz de la Vivienda. De redacción y adición.

- Se propone modificar el apartado 3 en los siguientes términos:
<<3) Mediante Decreto del Consejo de Gobierno, se regulará su composición, estando representados, entre otros: representantes de las administraciones, **las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de la comunidad de autónoma de Andalucía, asociaciones de personas consumidoras y usuarias** y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda (**arquitectos, aparejadores, ingenieros e ingenieros técnicos industriales, entre otros**); **las asociaciones de promotores públicos de viviendas; la Federación de Cooperativas de Viviendas de Andalucía, y las organizaciones sin ánimo de lucro que se dediquen principalmente a la promoción del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos.**
Mediante el referido Decreto se dispondrá su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico.>>
- Se propone nueva función del Consejo Andaluz de la Vivienda:
<<x) **Ser consultado y recibir información de las medidas y actuaciones a desarrollar en aplicación de la presente Ley.**>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. En el artículo 9.3 del Anteproyecto, donde se regula el Consejo Andaluz de la Vivienda, se establece que: “Mediante Decreto del Consejo de Gobierno, se regulará su composición, estando representados, entre otros, los Gobiernos Locales, los agentes económicos y sociales más representativos de Andalucía, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda. Mediante el referido Decreto se dispondrá su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico”. Si bien se considera que en esa relación está incluida la participación de los agentes que componen esta Mesa, se considera adecuada la inclusión de que estos sean los “más representativos”. En cuanto a las funciones que pretenden ser añadidas, se consideran de contenido reglamentario, por lo que se estudiará su inclusión en el posterior desarrollo de la ley.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 9. Colaboración Público-Privada. De adición. Se propone con carácter general, un mayor protagonismo de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) en algunas de las funciones establecidas en sus Estatutos:

- La realización como promotor público de actuaciones protegidas en materia de vivienda, tanto de promoción de vivienda nueva como de rehabilitación.
- La ejecución de programas de intervención que le sean encomendados en materia de rehabilitación, renovación recuperación urbana.
- La gestión de los activos inmobiliarios que posee la agencia, y de aquellos otros cuya gestión haya sido encomendada por la Administración autonómica.

Se considera que consideramos que el apartado 2 debiera hacer referencia a que la colaboración público-privada que se sustancie a través de suelo público enajenado sea para posibilitar la adquisición de primeras viviendas habituales por parte de las personas demandantes de vivienda que estén inscritas en el Registro de demandantes de vivienda correspondiente.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Las competencias de la Agencia se definen en su estatuto y se refieren en el artículo 6.3 de la presente Ley. El artículo 9 establece criterios de colaboración público-privada.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible . De adición. Se propone que al igual que se pretende crear una bolsa de suelo destinado a las empresas, se constituya un

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 147/453	



mecanismo vinculado al parque público de viviendas que se dé a conocer a la ciudadanía para facilitar su acceso en las mismas condiciones de transparencia y oportunidad.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se trata de un instrumento para la información relativa a los suelos que puedan ser objeto de desarrollo para su puesta en carga para la construcción de vivienda protegida, no para la información de la oferta de viviendas. Para eso se ha previsto el Sistema de Información de Viviendas Protegidas (artículo 59).

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 11. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda asequible. De redacción. Se propone mantener el artículo 9 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Las medidas propuestas en el artículo 11 son medidas concretas para la fórmula de colaboración público-privada, no medias genéricas a la promoción, al promotor o al adquirente o arrendatario, que están contempladas en otras partes de la ley y en cualquier caso, se establecen en los correspondientes planes de vivienda.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada. De adición. Se propone intensificar las funciones de la Agencia AVRA y, de manera subsidiaria, acudir a las fórmulas de colaboración que se establece en este precepto. Se propone eliminar a las SOCIMIS y otras entidades con ánimo de lucro para gestionar las políticas sociales de vivienda o cualquier otra, si quieren gestionar bolsa de alquiler u otras políticas que se financien con sus recursos. Se propone establecer que el ámbito de la gestión de la vivienda será dentro del ámbito exclusivo de la Administración, tal y como marca el artículo 56 del Estatuto de Autonomía de Andalucía.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALEMNTE. Se elimina el término “SOCIMIS” y por supuesto se entiende incluida la Agencia AVRA como una de las partes públicas de las fórmulas de colaboración público-privada, como puede deducirse de los artículos posteriores del anteproyecto de ley.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada. De supresión. Se propone su eliminación en virtud de la propuesta realizada del Consejo Andaluz de Vivienda. Se considera una duplicidad de órganos de participación ciudadana.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La Comisión interadministrativa de colaboración público-privada, es un organismo creado para conseguir la eficacia en la implementación de las políticas planteadas, de forma que se consiga atraer a la iniciativa privada para su colaboración en la consecución de los objetivos de la política de vivienda (conseguir una amplia oferta de viviendas asequibles para reducir la demanda y contener los precios, entre otros). No es un organismo de asesoramiento como el consejo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 14. Instrumentos de Planificación. De redacción y adición.

- Se propone lo siguiente:

<<2) ~~Para~~ La elaboración de los instrumentos de planificación **deben concretar la aplicación del objeto y las finalidades de la presente ley, estableciendo directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa**, se partirá **para ello**, de un diagnóstico ajustado a la realidad territorial y socioeconómico de la población, **teniendo en cuenta el interés general y social que asegure una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos y ciudadanas, personas y colectivos más vulnerables, (jóvenes mayores de edad empadronados con sus padres, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes y los sin hogar, así como, singularmente, en relación con la prevención de la segregación espacial de la población con discapacidades)**, utilizando para ello la información disponible y actualizada en la Distribución Espacial de la Población en Andalucía, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, **así como los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda.**

3) Asimismo, se fomentará **la participación de los agentes sociales y empresariales más**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 148/453





representativos, así como la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida, durante el proceso de elaboración de los planes.>>

- Se propone añadir un nuevo apartado:

<<Asimismo, los planes de vivienda y suelo podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas desocupadas.

b) Oferta de viviendas en régimen de alquiler.

c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.

d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.

e) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. El referido artículo establece que instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda se ejecutarán en la comunidad autónoma de Andalucía, pero no define principios, que se desarrollan en otra parte del articulado. Se entiende que las propuestas de CC.OO. ya se contemplan a lo largo de la Ley.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 15. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. De adición.

- A. Se propone añadir nuevas letras en apartado 2:

<<X) Delimitación de las áreas del territorio que pueden contener ámbitos susceptibles de ser declaradas por el mismo Plan o bien por los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como ámbitos de mayor demanda residencial. Para la determinación de dichas áreas, el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo debe tener en cuenta los siguientes criterios: la proporción de personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda y la cantidad de viviendas disponibles y de suelo urbanizable disponible, la densidad demográfica de la zona, la necesidad de vivienda derivada de las características geográficas o económicas y los precios de los alquileres en la zona.

XX) Cuantificación de suelo residencial en la que pueden efectuarse nuevos desarrollos.

XXX) Cuantificación de suelo residencial creado en los últimos diez años.

XXXX) Cuantificación, identificación de la tipología y determinación de la situación sobre el territorio de las viviendas de VPO.

IX) Cuantificación de las distintas modalidades de uso de las viviendas (principal, secundaria y vacía) y de las respectivas evoluciones previsibles.

IIX) Cuantificación de los suelos y edificios de administraciones o empresas públicas desocupados que pueden destinarse a vivienda vinculada a políticas de vivienda social.

4) En el procedimiento de elaboración del referido Plan, se abrirá un trámite consulta pública y **debe contar con la participación de la ciudadanía y de los entes locales para que se puedan conocer y ponderar los intereses privados y públicos relacionados**. Serán oídos, entre otros, la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación, asociaciones representativas de colectivos con dificultad de acceso a la vivienda, colectivos profesionales del sector de la vivienda, **organizaciones sindicales más representativas, organizaciones de consumidores y usuarios**, así como cualquier otro organismo representante de intereses con incidencia en el sector de la vivienda.>>

- B. Se propone añadir un nuevo apartado:

<<x) **En los planes autonómicos se determinarán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler.**>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. En el artículo 15 donde se regula el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, se establece que “En el procedimiento de elaboración del referido Plan, se abrirá un trámite consulta pública y serán oídos, entre otros, la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación, asociaciones representativas de colectivos con dificultad de acceso a la vivienda, colectivos profesionales del sector de la vivienda, así como cualquier otro organismo representante de intereses con incidencia en el sector de la vivienda”. Por ello se entiende que con la actual redacción ya se atiende a la propuesta de CC.OO.

Por otra parte, la propuesta de nuevo apartado alude a cuestiones más propias de los Planes Municipales,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 149/453	



por lo que no se incluyen en esta redacción.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo. De redacción y adición.

Se propone modificar lo siguiente:

- A. <<1. Los Ayuntamientos ~~con población igual o superior a 10.000 habitantes~~, así como los municipios costeros del litoral andaluz o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo”.
- B. Se propone añadir lo siguiente en el apartado 2:
2. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con los instrumentos de ordenación urbanística manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. **Y garantizando la participación efectiva de los agentes sociales que constituyen la concertación social andaluza.>>**
- C. En el apartado 4, se propone esencial determinar los criterios sociales a tener en cuenta para modificar el PGOU.
- D. En el apartado 5, letra b) se propone que debe determinarse un porcentaje del suelo reservado para vivienda protegida y de suelo libre en atención a las necesidades poblacionales. (30% mínimo).
- E. En el apartado 5, letra m) se solicita aclaración: m) La duración de las determinaciones establecidas en el Plan Municipal de Vivienda.
- F. En el apartado 9, propuesta de redacción:
<<9) Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva ~~de motivación~~ de **justificación argumentada suficiente** a su planificación, y una memoria económica que justifique la fórmula de financiación de las medidas que en el Plan se prevean, así como las propuestas de colaboración público-privada, o público-público.>>
- G. Propuesta para apartado 12:
<<12) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda ~~podrán se convocarán convocarse~~ ayudas económicas a los Ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, ~~en función de las disponibilidades presupuestarias existentes.>>~~

RESPUESTA:

- A. NO SE ACEPTA. El artículo 17 se ha modulado en coordinación con la legislación urbanística. En cualquier caso, esta limitación no es excluyente, es decir, municipios menores de 10.000 habitantes podrán redactar PMVS si su problemática residencial así lo requiere. Se aclara esta circunstancia en el documento. Además el artículo 21, ya prevé la redacción de una Memoria Justificativa sustitutiva.
- B. NO SE ACEPTA. Ya se incluyen en artículo.
- C. NO SE ACEPTA. Los criterios para modificar el PGOU se establecen en la normativa urbanística. El resto de propuestas vienen contempladas (apartado 5.p), apartado 5.11), 8 etc).
- D. NO SE ACEPTA. En cuanto a establecer un porcentaje de reserva, esta es una determinación de índole urbanística.
- E. NO SE ACEPTA. La vigencia del plan está establecida en el apartado 6. No obstante, las determinaciones o propuestas concretas podrán tener una duración distinta a la vigencia, en caso de que así se establezca en el plan.
- F. NO SE ACEPTA. Se requiere disponibilidad presupuestaria.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 18. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo. De adición.

Se propone añadir al apartado 2 lo siguiente:

2. Estos planes se aprobarán por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, **requiriéndose el acuerdo unánime de los ayuntamientos interesados**, previa audiencia de los municipios afectados y sometimiento a información pública” **respetando las competencias y atribuciones propias de los entes locales, de acuerdo con la legislación de régimen local.**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 150/453	



Se propone además como indispensable que el artículo establezca la justificación acreditada de la conveniencia de redactar los planes y cumplimiento de los requisitos para la delimitación de Áreas prioritarias o de gestión integrada.

RESPUESTA:

NO SE ACEPTA. Puede ser necesario establecer directrices básicas desde la Consejería para dar respuesta a necesidades habitacionales de un ámbito supramunicipal, pero si se contempla la audiencia a los ayuntamientos.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 19. Áreas Prioritarias de Vivienda. APV. De redacción.

A) Se propone la declaración de zonas tensionadas y limitar el alquiler.

B) Se solicita aclaración del apartado 1, y en su caso, nueva redacción, dado que parece interpretarse por la redacción que la declaración de las Áreas prioritarias de Vivienda es solo para el impulso en el acceso y rehabilitación de vivienda.

C) Propuesta para el apartado 4:

La iniciativa para la delimitación de áreas concretas podrá efectuarse de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda o a propuesta debidamente justificada de los Ayuntamientos, Diputaciones, ~~y otros agentes interesados~~, que deberán incorporar a la propuesta un diagnóstico y los análisis previos correspondientes que justifiquen la propuesta.

D) Propuesta de eliminación del apartado 8.

RESPUESTA:

A) NO SE ACEPTA. El Anteproyecto contempla distintas medidas destinadas a incrementar fuertemente la oferta de viviendas en alquiler, tanto libres como protegidas, así como viviendas sociales, lo que ha de suponer una importante reducción de los precios de alquiler, sin la necesidad de implementar medidas intervencionistas que produzcan el efecto contrario, Entre las actuaciones previstas en el Anteproyecto con tal finalidad destacamos las siguientes:

- Incentivos que faciliten la oferta de suelo en el mercado para nuevos proyectos residenciales en alquiler (Bolsa de Suelo para Protegida y Asequible, medidas urgentes para el uso residencial del suelo dotacional y de equipamiento tanto público como privado y terciario para viviendas protegidas en alquiler).
- Creación de Áreas Prioritarias de Vivienda, que permitirán priorizar territorialmente el acceso a determinados Programas del Plan Andaluz de Vivienda vigente, entre ellos los de alquiler entre los más prioritarios.
- Medidas de transparencia intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que doten de seguridad jurídica a este mercado de alquiler.
- Fomento de la colaboración público-privada para nuevos proyectos residenciales de vivienda protegida en alquiler en suelos públicos.
- Ayudas e incentivos económicos para personas propietarias y arrendatarias para la puesta en alquiler de viviendas.
- Agilización y simplificación de los procedimientos para la calificación de proyectos de vivienda protegida, lo que incluye los calificados en régimen de alquiler.

En cuanto a la implantación de zonas tensionadas previstas en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, NO SE ACEPTA, dado que se trata de una medida intervencionista que contraría a la filosofía que ampara el Anteproyecto. En este sentido debe precisarse que el citado artículo establece que las Comunidades Autónomas “*podrán declarar*”(no dice *declararán*), *de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora* las zonas de mercado residencial tensionado (es decir, que queda a la potestad autonómica regularlas o no y declararlas o no).

B) El hecho de que no se haya implementado esta medida en la Comunidad Autónoma Andaluza obedece a varios motivos y en particular los siguientes:

- Originaría inseguridad jurídica en el mercado de viviendas y menor inversión tanto en nuevos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 151/453	



proyectos residenciales como en la rehabilitación de viviendas en las zonas tensionadas, con huida de los promotores hacia zonas no tensionadas y la elevación del precio del alquiler también en las zonas limítrofes a las mismas.

- Daría lugar a la reducción del stock de viviendas en alquiler hacia otras opciones más rentables como el alquiler turístico o la venta.
- Supondría a largo plazo un considerable deterioro y envejecimiento de las viviendas en alquiler debido a una menor inversión en ellas de sus propietarios.
- Incrementaría el fraude fiscal y el cobro de sobrepuestos fuera del marco legal, con dificultades para su control e inspección al ser acuerdos entre privados.
- Tendría un impacto negativo sobre la movilidad laboral.
- Y por ende, no supondría una disminución del precio del alquiler en dichas zonas, como ha demostrado la experiencia en otros países europeos como Alemania, Países Bajos, Francia y en Cataluña.

C) NO SE ACEPTA, dado que se trata de ampliar la posibilidad de mera propuesta a cualquier otro agente implicado que tenga representación en materia de vivienda

D) NO SE ACEPTA. Los incrementos propuestos de densidad y edificabilidad se encuentran dentro de los límites ya establecidos por la legislación urbanística.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 21. Reservas para viviendas protegidas. De redacción. Se propone modificar “Municipios que no tengan obligación de elaborar Plan municipal” por “**Municipios con menos de 10.000 habitantes**”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La propuesta del artículo 21, ya ha sido contestada con anterioridad (no es una limitación excluyente y se propone un documento simplificado alternativo).

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 22. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario. Equipamiento comunitario residencial. De redacción. Se propone con carácter general establecer medidas para asegurar el buen uso del suelo dotacional y que no se convierta en suelo para construcción de vivienda a costa de rebajar la reserva para servicios y dotaciones públicas.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. El artículo 22 sólo establece la compatibilidad de usos pero dentro de los límites de la legislación urbanística y previo acuerdo municipal que valore su oportunidad.

OBSERVACIONES AL TÍTULO II. CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 23. Calidad de la vivienda. De adición. Se propone cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los compromisos adquiridos en el Estatuto de Autonomía como competentes en materia de vivienda, desglosando algunos de ellos.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se han establecido principios generales, entendemos que las cuestiones concretas han de ser objeto de la aplicación de normativa técnica y de futuro desarrollo reglamentario.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas. De adición. Se propone contemplar la seguridad no sólo estructural y constructiva sino de tenencia, procurando mecanismos que, en lugar de estigmatizar a las personas que por circunstancias, normalmente puntuales, no pueden seguir pagando una vivienda llamándoles inquilinos, facilitemos a través de la administración soluciones para que puedan mantener las mismas. P.e articulando un sistema de ayudas directas al alquiler para garantizar el derecho a la vivienda.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se han establecido principios generales, entendemos que las cuestiones concretas han de ser objeto de la aplicación de normativa técnica y de futuro desarrollo reglamentario.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 152/453





OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 26. Responsabilidades y obligaciones. De redacción. Se propone adjudicar responsabilidades y obligaciones no sólo a los promotores, constructores e intermediarios en la construcción y comercialización de viviendas, sino también a las administraciones encargadas de los planeamientos urbanos, máxime cuando la ley contempla en gran medida la liberación de suelo público.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. No tiene que ver con el objeto del capítulo que trata de sentar las bases para el establecimiento de directrices técnicas sobre la calidad del proceso edificatorio de viviendas.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 27. Acciones de la Administración Autonómica de Andalucía. De adición. Se propone que la Comisión Técnica contemplada en el apartado d) incluya los agentes sociales más representativos del sector de la construcción en dicha comisión.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se trata de una Comisión compuesta por personal técnico.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda. De adición. Se propone que tanto el libro del edificio como especialmente el manual del usuario de la vivienda sean accesibles y manejables para las personas usuarias, especialmente cuando las mismas van a tener obligaciones legales impuestas por la Administración y sólo parece hacerse referencia a que estarán en formato electrónico.

RESPUESTA: SE ACEPTA.

OBSERVACIONES AL TÍTULO III. REHABILITACIÓN

OBSERVACIONES GENÉRICAS AL TÍTULO III. Rehabilitación. De adición. Se reclama una mayor especificidad de las personas van a tener acceso a las viviendas rehabilitadas, y las condiciones se van a solicitar para poder acceder a las mismas.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La definición de los destinatarios de las viviendas rehabilitadas dependerá de los supuestos concretos que por su diversidad no debe ser definido en la ley. Será objeto de definición en los correspondientes programas o planes.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 31. Rehabilitación de viviendas y edificios. De redacción. Se propone que se especifique que las viviendas rehabilitadas no se utilicen como vivienda turística.

RESPUESTA:

NO SE ACEPTA. Es competencia de la legislación turística regular las condiciones de implantación de las mismas.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo. De redacción y adición. Se considera que no se recoge ningún análisis del número de chabolas que existen Andalucía y de las necesidades que presentan esas zonas. Que las actuaciones de realojo transitorio necesario para la realización de las obras deben quedar garantizadas en cualquier caso. Por ello, se propone su concreción en el apartado 3, último inciso. Se propone la concreción del tiempo que dure el realojo de las familias y sus lugares. Se propone que las actuaciones de rehabilitación en las zonas desalojadas se pongan a disposición de la población realojada temporalmente. Se propone modificar redacción del apartado 5, quedando de la siguiente manera: “los planes de vivienda establecerán las medidas para la eliminación del chabolismo y el realojo de las personas habitantes”.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Si bien se incluye con otra redacción, la Ley, en sus artículos 33.4 y 36, ya contempla que se destinarán los esfuerzos a personas vulnerables. Los derechos de realojo y retorno se contemplan en la legislación urbanística. Concretamente, el artículo 190. Derechos de realojo y retorno del reglamento, expone que “En la ejecución de las actuaciones de transformación y actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 153/453





constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a la legislación del Estado y complementariamente a las siguientes reglas: ...”.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 37. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana . De redacción. Se propone incluir de forma expresa la colaboración y/o auxilio de la consejería competente en materia de vivienda y rehabilitación con los Ayuntamientos para facilitar todos los trabajos y tareas que conllevan las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, en aras a lograr el objetivo de revertir la degradación urbana y residencial a favor de la integración de la ciudad cohesión social y desarrollo económico.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Ya se contempla dicha colaboración a lo largo del capítulo.

OBSERVACIONES AL TÍTULO IV. MEDIDAS DE FOMENTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO

OBSERVACIÓN GENÉRICA AL TÍTULO IV: De redacción. Se propone modificar la denominación del título “Medidas de fomento en el mercado inmobiliario” por “Medidas para el fomento del alquiler de viviendas”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA dado que se proponen diferentes medidas o incentivos que incluyen las viviendas tanto en alquiler como en propiedad.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 40: De redacción. Se propone la modificación de algunos apartados y la inclusión de otros. Quedaría con la siguiente redacción:

<<Artículo 40. Medidas de fomento del alquiler.

1. La Consejería con competencia en materia de vivienda, en coordinación con las administraciones locales, impulsará políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo ~~del destino de la vivienda al uso legalmente establecido~~ **del derecho a la vivienda mediante la fórmula del alquiler.**
2. Las medidas de fomento para favorecer ~~la puesta en uso~~ **el alquiler** de viviendas, bien a través de los planes de vivienda o de otros programas aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda **directamente o a través de sus entidades instrumentales**, podrán llevarse a cabo mediante las siguientes actuaciones:
 - a) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva habitación. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.
 - b) Medidas de incentivos económicos que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, a los arrendadores o arrendatarios, ya sean personas físicas o jurídicas, al objeto de aumentar la oferta disponible de vivienda en alquiler asequible, y mejorar la accesibilidad en régimen de alquiler, medida en esfuerzo salarial de las familias. En el ámbito autonómico, a propuesta de la Consejería con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.
 - c) Subvenciones o ayudas **estables** para personas propietarias y arrendatarias **para garantizar el derecho efectivo de acceso a una vivienda digna y asequible.**
 - d) **Así mismo, la Administración de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias, podrá establecer incentivos fiscales que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.**
 - e) Programas de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas a ponerlas, de manera voluntaria, en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración Pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.
 - f) **Para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 154/453





pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

- g) A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica. Mediante disposición reglamentaria y respecto a los programas de intermediación autonómica en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.
- h) Promoción y construcción de viviendas VPO destinadas al alquiler, para crear un parque público de vivienda.>>

RESPUESTA:

- Apartado 1). SE ACEPTA PARCIALMENTE, en cuanto que el precepto ya contempla la modalidad de alquiler.
- Apartado 2). NO SE ACEPTA, las competencias de aprobación sólo corresponden al Consejo de Gobierno.
- Apartado 2.c). NO SE ACEPTA. La condición de estabilidad depende de varios factores como la disponibilidad presupuestaria autonómica, los programas de ayudas que establezcan los planes estatales, financiación proveniente de los fondos europeos, etc.
- Apartado 2.d). NO SE ACEPTA. No es objeto de esta ley.
- Apartados 2. f) y g). NO SE ACEPTA. Se definen medidas muy específicas ya integradas con carácter general en los apartados anteriores, cuyo contenido es más propio de los programas concretos que se incluyan en los correspondientes planes de vivienda.
- Apartado 2.h). NO SE ACEPTA dado que este artículo apunta medidas para fomentar el alquiler de viviendas ya existentes.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 41: De redacción. Con carácter general, consideran que es necesario repasar el lenguaje en todo el texto de la Ley para una redacción inclusiva. Asimismo, es necesario hacer un diagnóstico de esta “realidad” con datos. No comparten las determinaciones establecidas este artículo. A los efectos de la Ley, hay que definir que es “Ocupación ilegal”, ya que no se trata de ningún concepto jurídico. En cualquier caso, CCOO se posiciona en contra de estas medidas. Los poderes públicos están obligados a remover los obstáculos que dificultan el acceso a la vivienda, no a establecer limitaciones y prohibiciones dirigidas a las personas que se encuentran en una situación de vulnerabilidad habitacional. Hay que buscar soluciones en positivo, no prohibiciones y castigos. Lo que plantea el artículo se puede recoger en las actividades de las oficinas de asesoramiento, ya que la Junta no tiene competencias para actuar. Proponen la siguiente redacción:

<<Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda.

1. La Administración colaborará con **las personas propietarias** ~~los propietarios~~ que hayan sido objeto de una ocupación ilegal de su vivienda, asesorando a los afectados desde los servicios autonómicos y municipales competentes en materia de vivienda.
2. Para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, alquiler o cesión de uso, o ser beneficiario de las ayudas al alquiler de vivienda establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en Andalucía, las personas físicas no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o haber recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en los últimos cinco años.>>

RESPUESTA:

- NO SE ACEPTA. En relación al término “ocupación ilegal, indicamos que es un término acuñado y aceptado en la legislación vigente. Véase: Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 155/453





- Apartado 1). SE ACEPTA para una redacción inclusiva.
- Apartado 2). NO SE ACEPTA. Se incorpora como una medida disuasoria, prohibiéndose únicamente el acceso en propiedad.
-
- **OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 42: De redacción.** Solicitan aclaración en relación a las medidas planteadas en este artículo, sugiriendo evitar conceptos jurídicos indeterminados y redactar con mayor rigor jurídico.

RESPUESTA:

- Se informa que las medidas van dirigidas tanto a viviendas públicas como privadas.
- Apartado 3. SE ACEPTA. Y se aclara la redacción del mismo.
- Apartado 4. NO SE ACEPTA. Se remite a desarrollo reglamentario.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 43: De redacción. Exponen que es necesario eliminar la palabra inquilinación, por no ser un término legal.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE.

- Se elimina la referencia al término inquilinación.
- Se modifica el tipo de órgano, dado que se entiende que por su composición se trata de un órgano colegiado.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 44: De redacción. Se reitera lo anteriormente expuesto en cuanto al término inquilinación y entienden que el Sistema planteado debe incluir la relación de viviendas y alojamientos disponibles para las actuaciones derivadas de su intervención. Proponen la siguiente redacción alternativa:

<<Artículo 44. Sistema Andaluz de Información, Asesoramiento, mediación y soluciones habitacionales en Materia de Desahucios y de Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación.

1. El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y ~~Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación~~ estará integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incurtidas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria **o por impago de las rentas de alquiler** de su vivienda habitual y permanente, y de los propietarios cuyas viviendas hayan sido ~~usurpadas ocupadas ilegalmente~~, **especialmente en el caso de las viviendas propiedad de la Junta**. Igualmente podrá proporcionar, entre otros, información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de su vivienda habitual y permanente. Todo ello, en los términos y con los medios que reglamentariamente se establezcan.
2. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en funcionamiento y gestionará este programa.
3. El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios y ~~Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación~~ atenderá, de forma prioritaria y singularizada, a aquellas personas **físicas** que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, mediante:
 - a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.
 - b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente.
 - c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.
 - d) La información y el asesoramiento a personas con movilidad reducida que necesiten una vivienda adaptada.
 - e) La información y el asesoramiento de aquellas personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas de su domicilio habitual.
 - f) La información y el asesoramiento de los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.
 - g) **La búsqueda de alternativas de vivienda y/o alojamientos provisionales.**
 - h) **La información y el asesoramiento a personas jóvenes que tengan dificultades para el pago del alquiler de una vivienda y el acceso a la misma. >>**

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE.

- Se elimina la referencia al término inquilinación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 156/453	



- Apartado 1). Se acepta parcialmente, aclarando la redacción en el sentido de que el desahucio aludido en el artículo ya incluye el desahucio por impago de rentas como por ejecución hipotecaria.
- Apartado 3). No se acepta, resulta reiterativo de lo ya contemplado en el mismo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 45: De redacción. Se propone la siguiente redacción alternativa del título del artículo y de los apartados 1 y 2:

<<Artículo 45. Unidad Municipal de Asesoramiento y mediación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización.

- 1) Los Ayuntamientos pondrán en funcionamiento una Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios, integrada por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria **o por impago de las rentas del alquiler** de su vivienda habitual y permanente, así como a los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.
- 2) Dichas unidades habrán de seguir las directrices y recomendaciones proporcionadas por el Sistema Andalúz de Coordinación en Materia de Desahucios y ~~Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización~~ y del Sistema Andalúz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y ~~Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización~~ de su provincia.>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Se modifica la redacción.

OBSERVACIONES AL CAPÍTULO III DEL TÍTULO IV, “Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial”: De eliminación. Consideran que este capítulo afecta a un sector de profesionales del sector inmobiliario que debe tener su regulación particular, por lo que debe estar fuera de esta ley general. Por ello, proponen su eliminación. En todo caso no es coherente incluir a los agentes que intervienen en la prestación de inmobiliarios y no se incluya a los agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. El Anteproyecto sienta las bases un registro de carácter voluntario como distintivo de calidad y especialización pero será objeto de desarrollo reglamentario, con esta medida se trata de dotar de transparencia y seguridad a las transacciones inmobiliarias en materia de vivienda, de forma que los consumidores estén protegidos.

OBSERVACIONES AL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV “Administradores de fincas”: De eliminación. Por las mismas razones expuestas en la observación anterior, se propone la eliminación de este artículo.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Con este artículo se trata de proteger los derechos de los consumidores.

OBSERVACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LAS AGENCIAS DE FOMENTO DEL ALQUILER.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, dado que las Agencias de Fomento del Alquiler ya se encuentran reguladas por Decreto 33/2005, de 15 de febrero.

OBSERVACIONES AL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA

OBSERVACIONES GENERALES RELATIVAS AL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA

1. Se realizan observaciones generales relativas a adaptar el texto a la denominación dada por la Ley 12/2003, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
2. Proponen que la definición de vivienda protegida se establezca en el articulado de esta ley (no en un anexo) y que se defina de la siguiente manera:
 - Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 157/453





urbanos y metropolitanos, como en el medio rural. A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

- 1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.
 - 2ª Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.
3. Se sugiere que se mantenga la regulación actual de vivienda protegida, entienden que habría que regular más los sujetos destinatarios de vivienda protegida, el valor del suelo, etc.
4. Consideran excesiva la remisión a futuro desarrollo reglamentario.

RESPUESTA:

1 y 2. NO SE ACEPTA. Las definiciones establecidas en el artículo 3 del mencionado texto legal, tal como se indica en dicho artículo, son solo “a los efectos de lo dispuesto en esta ley, y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las administraciones competentes en materia de vivienda, en cuyo caso y a los efectos de su regulación, prevalecerán aquellas.” Ello, unido al hecho de que se haya declarado inconstitucional el artículo 16 de dicho texto legal (STC 79/2024), hace que las definiciones previstas en el anteproyecto sean compatibles con el cuerpo legal estatal.

3 y 4. Se acepta parcialmente. El anteproyecto contempla los conceptos aludidos, si bien su detalle, particularidades, cuantificación, etc. se ha estimado que no deben ser objeto de regulación permanente en el seno de la ley sino en otro instrumento legal que permita mayor flexibilidad para su modificación y adaptación a las circunstancias de cada momento.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 53. Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección: De redacción. Sugieren especificar las condiciones en las que los locales pueden ser transformados en viviendas protegidas, así como añadir al apartado 3 que “en ningún caso podrán ser destinados a apartamentos turísticos”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA en cuanto a la especificación en este artículo de cómo debería ser una vivienda en un local transformado, dado que resulta reiterativo con lo ya dispuesto en el texto del anteproyecto.

Por otra parte, SE ACEPTA incluir la prohibición de destino a alojamiento turístico, si bien la vivienda protegida siempre es incompatible con el uso turístico.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección: De redacción. Sugieren especificar en el apartado 1 cada uno de los colectivos prioritarios de especial protección, en el apartado 2.f) sugieren referirse a cohousing/coliving como “vivienda colaborativa”.

RESPUESTA:

NO SE ACEPTA la sugerencia al apartado 1, ya que las circunstancias sociales pueden ir cambiando y los colectivos prioritarios de especial protección también, por lo que se considera que es mejor hacer una referencia genérica.

SE ACEPTA PARCIALMENTE la sugerencia realizada al apartado 2.f) y e denomina “uso residencial comunitario”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 158/453	



OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 55. Duración del régimen de protección. Solicitan que no se descalifiquen las viviendas protegidas.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE, la posibilidad de descalificación previa a la finalización del periodo de protección se remite a lo que determine el Plan de Vivienda Autonómico para cada régimen de vivienda protegida, donde se establecerán plazos adecuados a cada modalidad, regulándose la misma en todo caso como un proceso reglado y controlado que se sujete a los requisitos de la devolución de las ayudas y otros previstos reglamentariamente.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 56. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida. De redacción.

- A. Sugieren incluir un nuevo apartado con el siguiente tenor literal “El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas, sumado el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado por la superficie de las referidas viviendas”,
- B. Proponen además modificar la redacción del apartado 2 para que quede como sigue:
<<2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a quien compre o sea arrendatario de una vivienda protegida, **y las que corresponda satisfacer por la adquisición de suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas**, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA.

- A. En relación al valor del suelo, la fijación del valor de los terrenos del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida se realiza en el artículo 66 de la Ley por remisión al Plan Andalúz de Vivienda y Suelo. El actual plan vigente establece en su artículo 24. Precio del suelo destinado a vivienda protegida, las siguientes determinaciones, que se consideran adecuadas:
“1. El precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.
2. Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá exceder del 30 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.”
- B. Tampoco se acepta la propuesta de redacción del apartado 2, al entender que no es objeto de este artículo.

OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 58. Plazo de primera ocupación: De redacción. Sugieren incluir al órgano al que debe solicitarse.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, ya viene referido en el siguiente párrafo, y es la “correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda”. Se informa que se han trasladado parte de las determinaciones del articulado del Título IV. Vivienda Protegida a desarrollo reglamentario. Para ello se ha modificado el Reglamento de Vivienda Protegida vigente a través de las Disposición adicional primera, de forma que una vez quede aprobada la ley sea coherente el desarrollo reglamentario vigente con el nuevo texto legal.

OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 59. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía. De aclaración. Solicitan aclaración a este artículo.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se considera suficientemente explicado. Será objeto de regulación posterior

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 159/453





como ya se expone en el apartado 3.

OBSERVACIÓN AL CAPÍTULO II. Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida del TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA. Consideran abusiva la remisión a posterior desarrollo reglamentario.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Se pretende una Ley que pueda ser de inmediata aplicación. Para ello se ha modificado el Reglamento de Vivienda Protegida vigente a través de las Disposición adicional primera, de forma que una vez quede aprobada la ley sea coherente el desarrollo reglamentario vigente con el nuevo texto legal.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 60. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. De redacción. Proponen eliminar las referencias al posterior desarrollo reglamentario, que los promotores no puedan acceder a los datos de las personas inscritas, que se corrija “bianualmente” por “bienalmente”, y que se avise a los inscritos con dos meses de antelación de la necesidad de actualizar los datos.

RESPUESTA: SE ACEPTA la corrección dado que es correcto especificar que se actualizarán los datos cada dos años (bienalmente), siendo las personas interesadas en permanecer inscritas las que deben cumplir con este deber. Se ha modificado el Reglamento de Vivienda Protegida vigente a través de las Disposición adicional primera, de forma que una vez quede aprobada la ley sea coherente el desarrollo reglamentario vigente con el nuevo texto legal.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida. De redacción.

- 1) Estiman que la selección de las personas adjudicatarias debe ser siempre a través del Registro de demandantes, y gestionada solo por el Ayuntamiento. No comparten que se establezcan garantías adicionales. Preguntan además en qué supuestos cabría una convocatoria específica y solicita que se señalen expresamente. Solicitan incluir al sorteo que sea “público y ante notario”.
- 2) En relación al derecho de tanteo y retracto, estiman que los plazos establecidos para la compra por parte de los ayuntamientos y/o de la Junta son muy cortos ya que es difícil casar estos plazos con las disponibilidades presupuestarias y con los procesos administrativos de aprobación de inversión y/o gastos de las administraciones públicas.

RESPUESTA:

- 1) SE ACEPTA PARCIALMENTE. El establecimiento de garantías adicionales, en el caso de que se estime así en una convocatoria específica, será consensuado con el Ayuntamiento y servirá para garantizar que se haga efectiva y con agilidad la adquisición o toma de posesión de la vivienda. La convocatoria específica también habrá de ser consensuada con el Ayuntamiento. Se añade un apartado que requerirá que en el caso de que se opte por una convocatoria específica, el Registro confeccionará el listado de personas solicitantes priorizado en función de los criterios establecidos en la misma, que será facilitado al promotor. Se incluye la sugerencia del “*sorteo público ante notario*”.
- 2) Se elimina el derecho de adquisición preferente en materia de promoción, por no haber sido puesto en práctica en lo referente a promociones, no obstante, se mantiene el derecho de tanteo y retracto en determinados supuestos.

OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 63. Procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de vivienda protegida. De supresión. Se solicita la eliminación de este artículo en aras de la transparencia que debe mediar en estos procesos.

RESPUESTA: se acepta.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 66. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida. De redacción.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 160/453





- 1) Consideran que se debería simplificar la descripción y el lenguaje que se utiliza para establecer los precios máximos de los suelos de forma que sea más fácil y comprensible su lectura.
- 2) Proponen añadir un nuevo artículo. **Reservas de suelo para viviendas protegidas**, con el siguiente tenor literal:

<<1. Para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los planes de vivienda y suelo, la Administración de la Junta de Andalucía, de manera justificada, establecerá reservas de suelo conforme a las previsiones de la legislación urbanística con destino a viviendas protegidas, en cualquier clase de suelo.

2. El establecimiento de estas reservas conllevará la obligación del Ayuntamiento de incorporar los terrenos al instrumento de planeamiento aplicable y justificará la modificación del planeamiento municipal para su incorporación, debiendo garantizar la Administración de la Junta de Andalucía las dotaciones y equipamientos de su competencia que requiere la Ley.>>

RESPUESTA:

- 1) NO SE ACEPTA, se remite a una fórmula de cálculo que debe ser expresada en dichos términos.
- 2) NO SE ACEPTA. Es el planeamiento urbanístico en el ámbito de la legislación de aplicación el que establece la reserva. Los planes de vivienda y suelo podrán proponer en su caso, en base al diagnóstico y la realidad del municipio o ámbito analizado, la posibilidad de disminuir o incrementar la reserva legal establecida.

OBSERVACIÓN AL CAPÍTULO V. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de vivienda protegida DEL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA. De adición. Proponen incluir un nuevo artículo “Segundos o posteriores contratos de compraventa/arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de compraventa”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, ya se contempla este supuesto en otros artículos.

OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 78. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital. De supresión. Se solicita la eliminación de este artículo.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA la supresión de este artículo ya que se considera necesaria la regulación de esta casuística.

OBSERVACIÓN AL CAPÍTULO VII. Descalificación de la vivienda protegida DEL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA. De supresión. Se solicita la eliminación de este capítulo, ya que las viviendas protegidas no deben descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a treinta años.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Se remite a lo que determine el Plan de Vivienda Autonómico para cada régimen de vivienda protegida, donde se establecerán plazos adecuados a cada modalidad, regulándose la misma en todo caso como un proceso reglado y controlado que se sujete a los requisitos de la devolución de las ayudas y otros previstos reglamentariamente.

OBSERVACIONES AL TÍTULO VI. INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA

OBSERVACIONES AL TÍTULO VI: De redacción. Se propone modificar la denominación del título “Infraestructura residencial de gestión pública” por “Parque público de viviendas”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, ya que se considera que las viviendas que forman parte del parque público

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 161/453





conforman una infraestructura residencial al servicio de los ciudadanos.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 85. Bienes que integran la Infraestructura Residencial de Gestión pública. De adición. Se solicita recoger el concepto de parque público de viviendas de un modo más amplio.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, se considera que en un artículo expositivo como este, se ha expuesto de forma clara y concisa qué viviendas forman parte de la infraestructura residencial de gestión pública.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 86. Derecho de Superficie, usufructo o cesión de uso. De redacción. Se propone que sólo se mantenga el término “asequible” en el apartado 1 si estas viviendas son viviendas protegidas, y además incluir viviendas “en venta”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, ya que la infraestructura residencial no solo se conforma por viviendas protegidas.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 87. Bienes que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía. De adición. Se propone incluir el siguiente un nuevo punto y una aclaración respecto al punto 2 en el sentido de que no se entiende por qué las viviendas que integran el parque público pueden cumplir o no el concepto de vivienda protegida:

<<1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino, de conformidad con lo dispuesto en la legislación específica y demás normativa de aplicación, la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado, en razón de sus circunstancias sociales y económicas, atendiendo a factores específicos de vulnerabilidad como la presencia de menores de edad en el hogar o unidad de convivencia, así como a las características y particularidades del ámbito territorial.

2. El Parque Público de Viviendas de Andalucía está constituido por el conjunto de las viviendas y alojamientos de titularidad de la comunidad autónoma andaluza o de municipios de su territorio, o que siendo titularidad de otras administraciones radican en Andalucía y están gestionados por las Administraciones Territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes, incluidos garajes y trasteros anejos a las viviendas, cumplan o no con el concepto de vivienda protegida, destinado a dar solución habitacional adecuada, para los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes, y colectivos con necesidades especiales.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, en este artículo sólo se expone qué bienes integran el parque público de vivienda de Andalucía, no su fin ni el destino de las viviendas. Respecto a la aclaración que sugieren, ya se ha expuesto en la observación al artículo 86 que las viviendas que integran el parque público pueden ser o no viviendas protegidas.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 88. Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública. De adición. Se propone incluir lo resaltado en negrita en el apartado 1, y en el apartado 2 sugieren incluir el cumplimiento de cláusulas sociales:

<<1. Las Administraciones Públicas podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar o únicamente a gestionar viviendas o alojamientos dotacionales en régimen de alquiler, de conformidad con la legislación de contratación pública. En todo caso la concesión de la gestión de viviendas y alojamientos de titularidad pública sólo se podrá hacer con entidades sin ánimo de lucro o con promotores públicos.

2. Entre las condiciones a valorar en el procedimiento estarán el número mínimo de viviendas a construir, sus características básicas, la renta o canon máximo a abonar por las personas usuarias.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Va en contra de los principios que inspiran este anteproyecto de ley, que

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 162/453





persigue para conseguir sus objetivos el fomento de la colaboración público-privada. En cuanto a las cláusulas sociales, no se entiende bien lo que proponen y no aportan propuesta concreta.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 91. Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía. De redacción y adición.

- A. Proponen Modificar la redacción del apartado c):
<<c) ~~Ceder~~ **Asignar** la gestión de las viviendas de los parques públicos **a las administraciones públicas o sus entes instrumentales, ocasionalmente se podrá asignar para hacer más próxima la gestión** a entidades sin ánimo de lucro mediante convenio u otra forma que prevea la normativa vigente **con el objetivo de dar cobertura al derecho a la vivienda.**>>
- B. En el apartado d) proponen que se incluya y se aclare todo lo que incluye personas vulnerables.
- C. Proponen incluir un nuevo apartado con la siguiente redacción:
<<e) **Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones Públicas, sus entes instrumentales dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.**>>

RESPUESTA: No se acepta, resulta reiterativo de lo indicado en el mismo. La posibilidad de enajenación del parque público se remite a lo que ya se regulaba en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, o normativa que lo sustituya.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 92. Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía.

De redacción. Se propone la modificación de los apartados 1 y 2, introduciendo lo especificado en negrita y eliminando lo tachado:

<<1. El acceso a las viviendas que formen parte de parques públicos puede producirse, de acuerdo con la correspondiente legislación y normativa de aplicación, en régimen de alquiler, **cesión de uso** o cualesquiera otras formas legales ~~de tenencia temporal~~ en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones socioeconómicas de las personas, unidades familiares y de convivencia destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de inclusión, cohesión social y asequibilidad, ~~a excepción de las viviendas protegidas y alojamientos protegidos que se registrarán conforme a lo previsto en esta Ley para el procedimiento de adjudicación.~~

2. **La selección de** Las personas adjudicatarias de las viviendas pertenecientes al Parque Público de Titularidad Autonómica podrán ser seleccionadas ~~directamente por el titular~~ **Para ello, solicitará al Registro un listado de personas solicitantes que de entre quienes** reúnan todos los requisitos adecuados para las características de las viviendas ofertadas y seleccionará de entre ellos las personas adjudicatarias con sujeción a los principios de igualdad, publicidad, **transparencia** y concurrencia. Todo ello de acuerdo con el procedimiento que se desarrolle reglamentariamente.>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. En el apartado 1 se incluye “cesión de uso” pero no se elimina nada, y en apartado 2 sólo se añade entre los principios para adjudicar la “transparencia” y no se elimina nada.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 93. Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía. De redacción.

Las Administraciones Territoriales competentes en materia de vivienda y sus entes dependientes deberán elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, incluyendo la identificación de las viviendas que lo componen, sus

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 163/453





características principales, situación de uso, situación geográfica y distribución territorial a escala autonómica, provincial y municipal, así como características de los hogares y personas ~~la de sus~~ usuarios, los perfiles de estos, tamaño y composición de las unidades familiares, situación socioeconómica, entre otros.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se considera que la redacción actual ya contiene de forma genérica todos esos datos que se propone añadir. No obstante, en caso de posterior desarrollo reglamentario, se podrá tener en cuenta todo lo propuesto.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 94. Evaluación del Parque Público de Vivienda de Andalucía. De redacción. Se propone modificar el artículo introduciendo el texto en negrita y eliminando el texto tachado:

<<La Agencia Pública empresarial en materia de vivienda presentará una memoria ~~bianual~~ **anual** ante la Secretaría General de Vivienda, en la que **se recogerá la ejecución de los indicadores en Andalucía de los planes de vivienda estatales, autonómicos y municipales, así como su financiación.**

La agencia Pública Empresarial presentará una evaluación ~~bianual~~ los objetivos a cumplir en los próximos dos años, los medios para su evaluación, y la valoración del cumplimiento de los objetivos establecidos para el periodo precedente. **y establecerá las medidas para conseguir los objetivos para el siguiente periodo.**

Dicha memoria deberá presentarse en el último trimestre del año en que finalice el plazo de vigencia de la anterior.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, dado que debe dar cuenta de su gestión, pero no tiene datos sobre la ejecución de los planes de vivienda, cuya competencia residen en la Secretaría General de Vivienda.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 95. Derechos y deberes de los usuarios del Parque Público de Vivienda de Andalucía. De redacción.

En coherencia con una modificación propuesta para el artículo 86, proponen la siguiente redacción para el apartado h), incluyendo en texto en negrita:

<< h) **En el caso de arrendamientos**, Obligación de declarar responsablemente el cumplimiento de los requisitos cada dos años, pudiendo perder el derecho de arrendamiento de la vivienda protegida en el caso de parque público, a los efectos de garantizar la función social del mismo, y en el caso de promotor privado.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, dado que el parque público de vivienda se concibe integrado por viviendas en alquiler.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 96. Desahucio administrativo. De redacción. Se proponen las siguientes modificaciones, en negrita, y la eliminación del texto tachado:

<<1. Previamente al inicio del procedimiento de desahucio, la administración establecerá las medidas oportunas a los efectos de determinar, ~~en su caso~~, la vulnerabilidad de la unidad de convivencia en cuestión, ofreciendo las alternativas disponibles de minoración o aplazamiento del pago de las rentas adeudadas, **la concesión de ayudas para el pago del alquiler** o el ofrecimiento de una solución habitacional acorde a la situación **laboral**, socioeconómica de la unidad de convivencia, en colaboración con los servicios competentes en las materias de inclusión y asuntos sociales. **Estudiando cada situación particular para buscar soluciones con planes de inclusión que busquen soluciones para conseguir la actividad laboral.**

Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias o usuarios de las viviendas y alojamientos protegidos, locales y edificaciones complementarias de titularidad pública por las causas que se establecen en el apartado siguiente.

2. Serán causas de desahucio administrativo las siguientes:

a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 164/453





obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente, siempre que se acredite que se han realizado las actuaciones previas previstas en el apartado 1 anterior. **Siempre que la unidad familiar disponga de recursos económicos suficientes para efectuar el pago del alquiler.**

...>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, por entenderse, con carácter general, implícito en las funciones del parque público, buscar la protección del alquiler social y una alternativa habitacional de personas con vulnerabilidad económica, salvo en los relativo a la búsqueda de empleo por pertenecer a otras competencias sectoriales de inclusión social estatal, autonómica y municipal.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 97. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales. De redacción. Se propone eliminar el texto tachado y modificarlo por el texto en negrita.

<<2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior, y después de haber adoptado las medidas previas establecidas en el apartado 1 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo ~~de quince días~~ **de 30 días**, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de un recargo del 10 % sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que dichas personas hayan dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.

3. Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio por la administración titular de la vivienda, que se notificará concediendo un nuevo plazo ~~de quince días~~ **de 30 días** para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar la vivienda, y que de no hacerlo, se procederá a la ejecución del lanzamiento de la misma, previo cumplimiento de los trámites preceptivos ante la jurisdicción ordinaria para el acceso al domicilio.

6. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado y este no ~~consistiera~~ **consintiera** la entrada en el mismo, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE y se modifica el artículo.

OBSERVACIONES AL TÍTULO VII. LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 101. Criterios generales de planificación. De redacción y adición. Se propone la inclusión de nuevos apartados en el artículo 101 con el siguiente tenor literal:

<<c) El grado de incidencia de las prácticas de retención de viviendas que potencialmente restrinjan el acceso a las viviendas deshabitadas a consecuencia de la no incorporación de las mismas al mercado inmobiliario de venta o arrendamiento.

d) El grado de lesión a la función social de la propiedad como consecuencia de una posible posición de dominio, en todo o en parte, del mercado inmobiliario.

i) Control de la discriminación en el acceso a la vivienda por origen, raza, condiciones sociales y otras condiciones.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Son cuestiones relativas a estudios de carácter estadístico y no respecto de la materia inspectora en cuanto a la detección de posibles infracciones.

OBSERVACIONES AL TÍTULO VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 165/453





OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 104. Obligación de información. De adición.

Se propone añadir como hecho con obligación de ser informado “los cambios en las domiciliaciones bancarias y los titulares de cuentas destinatarias.”

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. No se entiende la alegación en relación con las determinaciones establecidas en el artículo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 110. Prescripción de las sanciones. De redacción. Se propone no reducir los plazos que establecía la anterior ley.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Los plazos se han establecido conforme a lo regulado en el “artículo 30. Prescripción”, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 112. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda en general. De redacción. En el apartado 3.a) considera que existe incoherencia porque la misma sanción se recoge en infracciones muy graves, pero comparten que será grave si se elimina el texto tachado:

<<3. Tendrán la consideración de infracciones graves:

a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles que no tengan asignados por la licencia u ordenación urbanística el uso residencial para su destino a vivienda, ~~incumpliendo las condiciones exigibles en cada caso de habitabilidad o salubridad según lo dispuesto esta ley y demás normativa aplicable.>>~~

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Son casos diferentes, ya que en el caso de las infracciones muy graves se añade el requisito de que generen un riesgo cierto de seguridad para las personas usuarias de la misma.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 116. Sanciones en materia de vivienda protegida. De redacción.

El importe de las infracciones graves se considera muy bajo en caso de que sea el promotor en el que haya incurrido en falta muy grave o falsedad documental.

RESPUESTA: SE ACEPTA y se eleva a 25.000 euros la cuantía máxima de las sanciones graves.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 117. Sanciones en materia de vivienda protegida. De redacción. Se propone especificar “física o jurídica en el apartado 1.a)

b) La inhabilitación de la persona **física o jurídica** infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o actuaciones protegidas por la Comunidad Autónoma durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves, o de seis años, para las infracciones muy graves.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, ya que ambas se consideran incluidas en la redacción actual.

OBSERVACIONES A LAS DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y FINALES TÍTULO VII. LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

Se considera que cuando se autoriza el aumento de edificabilidad, esta autorización debe quedar limitada a que las nuevas unidades tengan asegurada la sostenibilidad de las mismas (desde el punto de vista de los suministros necesarios que incorporan así como de las condiciones constructivas) así como mantengan la riqueza patrimonial del entorno, y no sólo la integración en el entorno como dice el texto de la ley, además de que exista la dotación de servicios suficiente que garantice la cobertura necesaria.

RESPUESTA: Esta Disposición se elimina del Anteproyecto.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Consumos para considerar como

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 166/453	



deshabitada una vivienda protegida. De aclaración.

Se solicita aclaración de los indicadores empleados en ambos apartados.

RESPUESTA: Los indicadores empleados proceden de estudios e informes sobre la materia realizados por el Área de Inspección de la Secretaría General de Vivienda.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Consumos para considerar como deshabitada una vivienda protegida. De adición.

Se propone la inclusión en esta ley de las condiciones de calidad de la ley que deroga.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. No se deroga ninguna norma en materia de calidad. En el presente anteproyecto se establecen principios generales que podrán ser objeto de posterior desarrollo reglamentario.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa. De adición.

Se propone la inclusión en esta ley de la regulación de la ley que deroga (si no deberá mantenerse en el ordenamiento jurídico de Andalucía).

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. El presente anteproyecto de ley propone una nueva regulación en materia de vivienda acorde con la situación actual, por las razones ampliamente expresadas en la Exposición de Motivos.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. De redacción y adición.

A. Se solicita incorporar los porcentajes de reserva indicados en el artículo anterior de la LISTA y eliminar el texto tachado.

<b) El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

e) Conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente podrá eximirse de la reserva, total o parcialmente, a las siguientes actuaciones de transformación urbanística:

1ª. Actuaciones que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas.

2ª. Actuaciones que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional o en aquellos donde el precio medio de la vivienda libre tenga un valor similar al de la vivienda protegida.»

B. Se propone fijar el período temporal al que se refiere los ingresos y ampliar el tanto por ciento destinado, en el párrafo a del artículo 129.2.

RESPUESTA: NO SE ACEPTAN. Se ha consensuado esta modificación con la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Agenda Urbana, siempre dentro de los límites permitidos por la legislación básica y la legislación urbanística de aplicación.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Modificación del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre. De redacción.

«1. Conforme al artículo 61. 5 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el **50%** treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones de transformación urbanística concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que por su tipología no se consideren aptas para la construcción de viviendas protegidas. El incremento de aprovechamiento urbanístico que suponga la exención se incorporará al

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 167/453





porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación a través del instrumento de ordenación urbanística correspondiente. Para garantizar que la reserva de suelo correspondiente a la actuación se materializa en otras partes del municipio, los ingresos que perciba la administración como consecuencia de la sustitución del deber de entrega de suelo por su valor en metálico o por la enajenación de las parcelas cedidas se destinarán íntegramente a la adquisición de suelo para vivienda protegida, conforme al artículo 129.2.a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

4. Estarán exentas de las reservas de suelo para viviendas protegidas las actuaciones de transformación urbanística que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional donde no exista demanda de vivienda protegida, de acuerdo con el plan municipal de vivienda.

5. Estarán exentas de las reservas de suelo para viviendas protegidas las actuaciones de transformación urbanística ubicadas en aquellos municipios en los que el precio medio de la vivienda libre tenga un valor similar al de la vivienda protegida, circunstancia que deberá quedar acreditada en el plan municipal de vivienda.»

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se ha consensuado esta modificación con la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Agenda Urbana, siempre dentro de los límites permitidos por la legislación básica y la legislación urbanística de aplicación.

OBSERVACIONES AL ANEXO

OBSERVACIONES AL ANEXO. Definiciones y Conceptos. De redacción.

Se solicita mejorar la redacción de los artículos m), n) y o). La definición o) se entiende indeterminada.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE y se revisa la redacción de los conceptos. Se informa que este Anexo ha pasado a formar parte del articulado del Anteproyecto.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 168/453





TRÁMITE DE AUDIENCIA	
Entidad proponente: CONSEJO ANDALUZ DE UNIVERSIDADES	
Fecha de presentación: 07/10/2024 – Presentación Electrónica General	
OBSERVACIÓN 1: De redacción. Modificar la redacción del apartado 1.b) del artículo 50. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Andalucía especializado del sector residencial de Andalucía, incluyendo el texto en negrita: <i>“b) Tener una formación no universitaria, *formación universitaria no oficial, incluyendo las microcredenciales universitarias*, de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión referidos en la presente ley. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con certificados o títulos de asistencia y aprovechamiento.”</i> RESPUESTA 1: No se acepta, en el entendimiento de que dicha formación debe ser impartida por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las AA.PP. u otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines y que impartan formación homologada. Por otra parte, se informa que el Registro se ha convertido en voluntario por cuestiones de competencia y de regulación económica.	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 169/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA / MESA DE DIÁLOGO SOCIAL		
Entidad proponente: UNIÓN GENERAL DE TRABAJADORES		
Fecha de presentación: REUNIONES DE LA MESA DE FECHAS 23/09/2024, 02/10/2024 Y 07/10/2024		
OBSERVACIÓN 1: Se debería incluir en la Exposición de motivos:		
A) Una referencia al derecho social de la vivienda, como un derecho subjetivo de la ciudadanía andaluza y como el quinto pilar del Estado de Bienestar e incluir la idea general que el Anteproyecto tiene como objetivo que se lleven a cabo todas las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general.		
B) Que el Anteproyecto tiene como objetivo:		
- Regular el régimen jurídico de los Parques Públicos de Vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender y dar respuesta a los colectivos de población con mayores dificultades de acceso. - Garantizar medidas para que no se llegue al desahucio. - Recoger el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda y alojamiento - Al incluir la parte privada en el Parque Público de Vivienda se debería regular con seguridad para que se pueda ejercer el derecho a la vivienda con garantías para la ciudadanía. Primando sobre todo la titularidad pública de las distintas administraciones públicas ante la titularidad privada.		
RESPUESTA 1:		
A) Se acepta parcialmente. Se considera incluido con otra redacción. Desde el principio de la Exposición de Motivos, en su primer párrafo, se recoge la referencia expresa a este derecho sobre el que lógicamente pivota la legislación en materia de vivienda, y además en el artículo 1, <u>se define el contenido de este derecho</u> de la siguiente forma: “La presente Ley tiene por objeto establecer la regulación en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía y garantizar, en el marco de las condiciones básicas establecidas por la legislación estatal en dicha materia y al amparo de lo previsto en los artículos 25 y 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario de acceso a una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en las condiciones establecidas en esta ley y los objetivos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible”. Consecuencia de lo anterior, y al igual que los derechos reconocidos en el Capítulo III del Título I, "De los principios rectores de la política social y económica", según establece el art. 47, este derecho actúa como un mandato a los poderes públicos en cuanto que éstos están obligados a definir y ejecutar las políticas necesarias para hacer efectivo aquel derecho.		
B) Se acepta parcialmente. Se considera incluido con otra redacción. La Ley dedica un título completo (el título VI) a la infraestructura residencial de gestión pública, y es en la página 16 (apartado III de la Exposición de Motivos) donde se desarrolla y explican las directrices que se han tenido en cuenta. Conforme al artículo 87, el parque público sólo lo constituyen las viviendas de titularidad pública, aunque se incluya la figura de la concesión administrativa o la participación de agentes sociales sin ánimo de lucro para su gestión, pero los derechos y deberes de los usuarios quedan garantizados en la Ley en el artículo 92 (Fórmulas de acceso al parque público de Andalucía) y en el artículo 95 (Derechos y deberes de los usuarios del parque público de vivienda de Andalucía). No obstante, el Anteproyecto dispondrá de un desarrollo reglamentario donde se detallarán estos asuntos pormenorizadamente. En cuanto a las medidas alternativas para las personas que son objeto de desahucio de su vivienda, están contempladas en el Anteproyecto hasta el límite que permite la competencia autonómica, habiéndose propuesto medidas como la creación de una Comisión de Coordinación en materia de desahucios, un sistema andaluz de información y asesoramiento y de unidades municipales, que además de asesorar, deben buscar solución habitacional en caso de desahucio (artículos 43, 44 y 45).		
No existe en el ordenamiento jurídico vigente un derecho de acceso a la ocupación por vía de hecho de		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 170/453	



una vivienda o alojamiento. Existe un derecho social de acceso a la vivienda, como hemos expresado anteriormente y que queda garantizado en el Anteproyecto. Este derecho de acceso implicará el uso en propiedad o en alquiler bajo título habilitante. Sólo en las viviendas protegidas existe la obligación de ocuparlas en los plazos establecidos en la Ley y el deber de residirlas.

Reiteramos que conforme al artículo 87, el parque público sólo lo constituyen las viviendas de titularidad pública, aunque se incluya la figura de la concesión administrativa o la participación de agentes sociales sin ánimo de lucro para su gestión.

OBSERVACIÓN 2: En el Título Preliminar.

- A) En general, se debería añadir tal y como se señala en la Ley Estatal, artículos relacionados con los fines de las políticas públicas de vivienda, además del artículo Principios rectores de la Política de Vivienda, añadir articulado en cuanto al derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada; a la función social de la vivienda; Acción pública; Principios de igualdad y de no discriminación en la vivienda, y derechos del ciudadano/a en relación a la vivienda, haciendo hincapié al derecho a la vivienda por situaciones de especial vulnerabilidad.
- B) **Artículo 1. Objeto de la Ley.** Se propone añadir que se debe tener por objeto también reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara y comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda. Además, en el objeto de la Ley se debe enfocar más hacia las personas y menos de las Administraciones, así como incluir que debe ser objeto de la Ley el conseguir un verdadero Parque público de viviendas.
- C) **Artículo 2. Ámbito de la Ley.** Se establece que la Ley se aplica a todo inmueble, cuyo destino total o parcialmente, sea de uso residencial...”, por lo que se propone que se aclare que se entiende, cuyo destino total o parcialmente, sea de uso residencial. Debe aclararse.
- D) **Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.** Aclarar el punto 6, en el que se establece “... Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de la política pública de vivienda en Andalucía, incentivando la colaboración de los distintos operadores y colectivos que intervienen en la misma...” En este sentido que se entiende por colaboración de los distintos operadores y colectivos que intervienen, a quiénes se refiere.
- E) Se propone aclarar igualmente el punto 12. “...Promover la industrialización del sector de la edificación...”. Y además se propone añadir en este artículo los siguientes principios:
- La erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables y con la penalización de las conductas discriminatorias.
 - Coordinación del planeamiento municipal y supramunicipal con la política de vivienda, sobre todo en las actuaciones de vivienda de protección
 - Diversidad y cohesión social en los barrios y sectores residenciales para evitar y penalizar la segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, generacionales, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo
 - Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda y alojamientos dotacionales, así como la de las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción, construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional o a tareas de administración y gestión de este.
 - Impulso y fomento de la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente de viviendas y alojamientos tanto públicos como privados, así como de la recuperación socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.
 - Promoción del uso socialmente responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno urbanizado en orden al respeto y cumplimiento de su función social.
 - Establecer medidas para asegurar la protección de los usuarios de viviendas y la transparencia en la transmisión de las viviendas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 171/453	



RESPUESTA 2:

- A) Se acepta parcialmente, ya se entienden incluidos muchos de esos principios, siendo reiterativa la propuesta.
- B) Se acepta parcialmente en el entendimiento de que las propuestas planteadas ya se encuentran implícitas en el objeto y finalidad de la ley.
- C) No se acepta. La referencia a la posible parcialidad se refiere a aquellos inmuebles con uso compartido en el que además de oficinas, o locales comerciales, etc. hay viviendas.
- D) Se acepta parcialmente. El fomento de la transparencia y la participación en las políticas de vivienda se ha contemplado en el Anteproyecto de forma amplia, dando cabida a todos los sectores y agentes implicados, no considerando necesario que se haya de especificar de manera pormenorizada en un artículo de principios rectores.
- E) Se acepta parcialmente. Es necesario hacer referencia a una necesaria industrialización del sector, en aras a una actualización del actual sistema productivo, una mejora de calidad en la construcción, y mejora de la seguridad de los trabajadores, sin que suponga la erradicación de los oficios tradicionales, que también se contemplan en la Ley.
- Respecto de la propuesta de añadir otros apartados, si bien entendemos que todas las propuestas se reflejan a lo largo de la ley, algunas no están contempladas como principios rectores, bien por ser deberes legales o de obligado cumplimiento, o por su obviedad. No obstante, se revisarán los principios rectores para añadir las referencias a la necesaria diversidad, cohesión social y a la promoción del uso responsable de la edificación. Las propuestas reiteran lo ya expuesto con la redacción actual, no obstante, se completan algunos apartados.

OBSERVACIÓN 3. Capítulo I del Título I. Competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda.

- A) En este capítulo se propone añadir dentro de las competencias en materia de vivienda de la Junta de Andalucía y de los Ayuntamientos una relación de ayudas públicas y medidas de fomento, aunque posteriormente se realice su desarrollo reglamentario, tal y como viene desarrollado en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora de la Vivienda en Andalucía. De este modo, a través de su desarrollo en los planes de vivienda y las diferentes ayudas, se garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, pudiendo ser: Añadir en las competencias que las Administraciones Públicas deben llevar cabo programas de ayudas como: ayudas para el pago de la hipoteca o del alquiler, ayudas específicas a jóvenes, o a colectivos con especial dificultad para acceder a una vivienda, ayudas a rehabilitación de viviendas, medidas para el desarrollo del suelo residencial para viviendas protegidas. etc.
- B) **Artículo 6. Competencias en materia de la Comunidad Autónoma.** Manifiestan que se recoge una importante participación del sector privado, que, a pesar de ser necesario, esta intervención privada no puede ser el principal protagonista de la Ley de vivienda en nuestra CCAA, ya que se nos olvida que las políticas de vivienda deben ser públicas, con colaboración en todo caso, público-privada.
- Se propone añadir en las competencias:
- La ordenación de la gestión social de la vivienda, mediante el análisis y seguimiento de las necesidades sociales de vivienda, el impulso del alquiler social, la administración y conservación del parque público de viviendas y el apoyo y mediación en las gestiones derivadas de situaciones de riesgo de desahucio.
 - El fomento de programas para la eliminación de barreras arquitectónicas.
 - El impulso de programas para la erradicación del chabolismo.
 - El establecimiento de medidas de promoción y fomento de la regeneración y renovación urbana de barrios, núcleos históricos y rurales, y la conservación, mantenimiento, renovación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y del parque de viviendas existente, atendiendo a las singularidades del territorio, así como a criterios de calidad, ahorro energético, innovación y sostenibilidad de la edificación

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 172/453





- C) **Artículo 7. Competencia de los Ayuntamientos.** Se propone añadir las siguientes competencias:
- Aprobación de programas específicos de promoción y fomento del acceso a la vivienda de carácter público, así como las medidas de fomento de la conservación, renovación y rehabilitación del parque de viviendas, en coordinación con la Administración de la Comunidad Autónoma.
 - Promoción de la vivienda protegida y de alojamientos alternativos.
- D) **Artículo 8. Consejo Andaluz de Vivienda.** Se debería añadir “más representativos de Andalucía”. Teniendo en cuenta la parte social de la vivienda se propone añadir las siguientes funciones:
- Implementar las políticas más adecuadas en materia de promoción, gestión y administración de las viviendas de protección pública.
 - Asesorar, analizar y estudiar los temas que se sometan a su consideración, en todos aquellos asuntos relacionados con el desarrollo de la política social de vivienda de Andalucía.
 - Evacuar los informes y consultas que, en materia habitacional, le sean solicitados.
 - Formular propuestas para la creación, mejora y desarrollo de una política social de vivienda

RESPUESTA 3:

- A) Se acepta, en el sentido de que lo propuesto ya se incluye en otros capítulos del Anteproyecto.
- B) Se acepta parcialmente, en el sentido de que lo propuesto queda reflejado en otras partes del Anteproyecto.
- C) Se acepta parcialmente, en el sentido de que lo propuesto queda reflejado en otras partes del Anteproyecto.
- D) Se acepta parcialmente. Se incluye la expresión agentes económicos y sociales “más representativos”. En relación a las funciones que pretenden adscribirse al Consejo, se informa que es un órgano de participación social diseñado para coordinar la política de vivienda y emitir recomendaciones, no es un órgano de asesoramiento técnico. Dado que será objeto de posterior desarrollo reglamentario, será en ese momento cuando se particularizará y especificará con mayor grado de detalle.

OBSERVACIÓN 4. Capítulo I del Título I. Colaboración público-privada.

Se manifiesta que consideran de especial atención que se dedique un capítulo completo a la colaboración público-privada y por ejemplo en otras Leyes de Vivienda, como la estatal, se trate de un artículo. Y además tenga un tratamiento en el Anteproyecto de Ley, similar a la Vivienda Protegida.

A) **Artículo 9. Colaboración Público Privada.**

Se propone añadir en el artículo 9 que la colaboración pública-privada, tiene el objetivo de:

- Apoyar la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda y entidades del tercer sector, que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de una bolsa de suelo para vivienda asequible de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los parques públicos de vivienda.

B) **Artículo 10. Bolsa de Vivienda Asequible.**

Se propone añadir en el artículo 10, una redacción que contenga lo siguiente:

- El objetivo de la bolsa de suelo para vivienda asequible será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios. A tal efecto, deberán considerarse las necesidades específicas de los distintos ámbitos territoriales, tanto en los ámbitos urbanos y metropolitanos como en los pequeños municipios de las áreas despobladas, y las características propias de cada mercado.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 173/453





- La bolsa de suelo para vivienda tendrá los siguientes objetivos específicos:
 - Dar respuesta y acompañamiento, en coordinación con los servicios sociales y entidades del tercer sector, a las personas y familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.
 - Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.
 - Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.

C) **Artículo 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.** En esta comisión de participación ciudadana, debería ser partícipes los agentes sociales y económicos, o bien recibir información constante dentro del órgano del Consejo Andaluz de la Vivienda. O bien directamente suprimir este órgano, creemos que hay duplicidad de comisiones

RESPUESTA 4:

- A) Se acepta parcialmente, lo propuesto está ya implícito en la redacción dada al artículo.
- B) No se acepta, lo propuesto no se contempla entre las finalidades de la bolsa de suelo, dado que se trata de un instrumento de información.
- C) No se acepta, se trata de un órgano interadministrativo de carácter técnico para el fomento de las iniciativas de colaboración público-privada en materia de vivienda.

OBSERVACIÓN 5: Capítulo III del Título I. La planificación en materia de vivienda.

A) **Artículo 14. Instrumentos de Planificación,** se debería añadir más contenido sobre aspectos sociales dentro de los fines que se deben conseguir con los instrumentos de planificación, por ejemplo:

- La planificación y programación de la Administración Autonómica, en el marco de la consecución de los fines establecidos en esta ley, favorecerá e impulsará de forma prioritaria:
- La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaiminada a la formación de parques públicos de vivienda.
- La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.
- La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda, con especial atención a las personas jóvenes y hogares sujetos a mayor vulnerabilidad, así como las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

B) **Artículo 15. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.** Se debería añadir que la elaboración de estos planes de vivienda, se fomentará la participación de los agentes sociales y económicos más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al igual que en la Comisión de Seguimiento de los mismos.

RESPUESTA 5:

- A) Se acepta parcialmente. El artículo 14 establece que instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda se ejecutarán en la comunidad autónoma de Andalucía, pero no define principios, que se desarrollan en otra parte del articulado. Se entiende que las propuestas de UGT ya se contemplan a lo largo de la Ley.
- B) Se acepta parcialmente. En el artículo 15 donde se regula el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, se establece que “En el procedimiento de elaboración del referido Plan, se abrirá un trámite consulta pública y serán oídos, entre otros, la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación, asociaciones *representativas de colectivos con dificultad de acceso a la vivienda, colectivos profesionales del sector de la vivienda, así como cualquier otro organismo representante de intereses con incidencia en el sector de la vivienda*”. Por ello se entiende que ya se atiende a la propuesta de UGT.

OBSERVACIÓN 6: Capítulo V del Título I. Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 174/453	



- A) En relación a este capítulo concreto, en cuanto a la reserva para vivienda protegidas, también se debe de tener en cuenta, que nada dice la Ley de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida, ya que es un elemento esencial para que se determine las personas solicitantes de vivienda protegida para así realizar un planteamiento más real y efectivo.
- B) Por otro lado, en cuanto a las “viviendas o alojamientos dotacionales sería necesario que se especifique que para su ejecución se podrán establecer acuerdos de colaboración público-privada, mediante las diversas fórmulas citadas en la Ley, pero no se relacionan, que o bien se indique en el artículo concreto que se contiene o bien que se especifiquen cuáles son estas fórmulas. Debe especificarse con más claridad y más detalladamente.

RESPUESTA 6:

- A) No se acepta. Hay una completa regulación legal de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida en otra parte del articulado.
- B) Se acepta parcialmente, se especifica en el Anexo de definiciones (que en el nuevo borrador pasa a formar parte del articulado del Título Preliminar) y en otras partes del articulado.

OBSERVACIÓN 7: Título II. Calidad de las viviendas.

En general, se manifiesta acertado todas las novedades y mejoras que se puedan incluir para la calidad de las viviendas, de forma que se ponga en todo caso a la personas y la sociedad en el centro de todas las decisiones para contribuir con la vivienda a una calidad de vida digna y adecuada, ahora bien, para ello, se debería añadir que reglamentariamente se establecerán todos los niveles de calidad y parámetros mínimos exigibles a las viviendas que se constituyan en Andalucía, con criterios de adaptación a la diversidad de unidades familiares, contribución a la cohesión social, incorporación de las innovaciones tecnológicas e información para el acceso a la vivienda.

RESPUESTA 7: No se acepta, ya está incluida la propuesta en el artículo que define las acciones de la Administración Autonómica la regulación de la calidad en materia de vivienda.

OBSERVACIÓN 8: Título III. Rehabilitación.

- A) Como concepto general se debería señalar que el objetivo general de la rehabilitación es promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, por ello nos parece acertado que se recoge en la adaptación y rehabilitación que esté encaminada la eliminación de barreras arquitectónicas y sensoriales, la instalación de ascensores, pero además se debería añadir:
Que las ayudas de rehabilitación también irán dirigidas prioritariamente a las personas propietarias con menos recursos, debiéndose valorar de manera preferente la atención a las necesidades de las personas que residan en las viviendas y las dificultades de intervención derivadas de su situación socio-económica, actuando sobre todo donde reside la población con rentas más bajas y donde se concentran las problemáticas asociadas a la mala calidad de las viviendas.
- B) En artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana, se debe añadir: La promoción y generación de vivienda asequible y a la fidelización de las personas residentes, consiguiendo rentas más asequibles y aumento del tiempo de permanencia en las viviendas de los residentes.
- C) Igualmente debe añadirse algún artículo sobre los derechos de realojo y retorno de las personas ocupantes de las viviendas objeto de rehabilitación, debiéndose garantizar en el caso de que sea la promotora de la rehabilitación del edificio o vivienda una Administración Pública, que en aquellas actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de las personas ocupantes legales de los inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

RESPUESTA 8:

- A) Se acepta. Se incluye un nuevo apartado 5 en el artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 175/453	



- B) Se acepta parcialmente, en tanto que se entiende implícito como una consecuencia propia de la rehabilitación, entre otras consecuencias, la fidelización de los residentes.
- C) No se acepta. El derecho de realojo está plenamente recogido en la legislación urbanística a la que se remite el Anteproyecto, siendo ambas leyes complementarias.

OBSERVACIÓN 9. Capítulo I del Título IV. Medidas de Fomento.

- A) El alquiler, especialmente el alquiler público y/o social está muy poco representado en la oferta de vivienda de nuestra CCAA, y por ello es necesario que el objeto de esta Ley tenga la finalidad principal de conseguir que se corrija este déficit que dificulta el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda. De carácter general debemos regular el encarecimiento de los precios y de los alquileres en los últimos años, sobre todo en las áreas urbanas y las zonas con alta presión turística, donde los precios están altamente tensionados y se está expulsando a la población que no puede afrontar el precio de su vivienda habitual. Por ello es importante tener en cuenta el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler, que calcula la horquilla de precio recomendada a través de un cruce de datos relacionados con la propiedad, el mercado y la renta de los inquilinos actuales, ya que es una medida que bien puede regular los altos precios del alquiler en algunas zonas de Andalucía, que resulta muy difícil continuar viviendo. porque la regulación de alquileres es uno de los debates más candentes en todas las políticas de vivienda. Es cierto, que el borrador del Anteproyecto de Ley incluye incentivos para el alquiler asequible, pero no acomete explícitamente el control de precios en zonas de alta demanda, por lo que desde UGT Andalucía proponemos:

- La delimitación de zonas tensionadas, identificándose las zonas más complicadas donde el acceso a la vivienda sea especialmente difícil debido al alto coste del alquiler en relación a los ingresos de la población de dichas zonas.
- También es importante que los conceptos y términos que se utilizan en los diferentes artículos sean precisos y que se eviten las ambigüedades. Por ejemplo, en el caso de las "medidas disuasorias" o las "medidas para eliminar la sobreocupación", sería conveniente que en el borrador del texto se especifique con claridad los criterios a partir de los cuales se aplican estas medidas.

En cuanto a la Colaboración público-privada, debe estar específicamente regulada, ya que esta colaboración es un eje central de la política de vivienda, es necesario que esta relación esté bien regulada para evitar cualquier tipo de problema o conflictos de intereses, al tratarse de fondos públicos. Por ello, creemos necesario que el borrador del texto recoja los mecanismos de control en estos procesos de colaboración, asegurando que los intereses sociales primen sobre los privados.

Concretamente, se realizan las siguientes aportaciones:

- B) **Artículo 40: Medidas de Fomento del Alquiler.** Proponemos la agilización de los trámites burocráticos en cuanto a la solicitud, resolución y pago de las ayudas y subvenciones recogidas en este artículo, tanto para los propietarios como para los inquilinos, esto podría implicar la creación de una plataforma digital centralizada para gestionar las solicitudes de subvenciones, ayudas y otros trámites relacionados con el alquiler, pero garantizando su correcto funcionamiento. Concretamente se propone:
- En el apartado 2a, se debe concretar de que se trata el precio adecuado, ampliar en más detalle.
 - En el apartado 2b) hay un error en la expresión ya que establece "medida en esfuerzo salarial de las familias" no se entiende bien esa expresión.
 - En el apartado 2c), se mencionan incentivos y subvenciones para propietarios que pongan sus viviendas en alquiler, y las personas arrendatarias, pero se debería de especificar más detalladamente, en cuanto a los requisitos de acceso a estas ayudas, tanto para las personas propietarias como para las personas inquilinas.
- C) **Artículo 41: Medidas Disuasorias de Ocupaciones Ilegales de Vivienda.** En este artículo se tiene en cuenta a las personas propietarias que han sufrido una ocupación ilegal de sus viviendas, pero menos hincapié se hace de la necesidad de proteger a personas en situaciones de vulnerabilidad que, en ocasiones, recurren a la ocupación como último recurso habitacional. Por ello, para no perjudicar aún más

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 176/453	



a estas familias vulnerables, se propone añadir en este artículo, los tipos de ocupaciones que se pueden distinguir, ya que no es lo mismo, aquellas ocupaciones que se hacen por personas o familias en extrema vulnerabilidad, ocupando una vivienda por necesidad, que las que se hagan con otros fines especulativos. Y por supuesto, también se debe tener en cuenta a los propietarios, de manera que proponemos la creación de algún mecanismo dentro de la Consejería competente, que medie en esta coyuntura, facilitando alguna solución habitacional a estas personas, para evitar la vía judicial, que es larga y costosa para ambas partes.

Igualmente, en este sentido, también sería muy importante la colaboración de las administraciones locales con las autonómicas, así como los servicios sociales, que deben trabajar de forma sincronizada para implementar medidas preventivas y disuasorias.

- D) **Artículo 42: Medidas para la Eliminación de la Sobreocupación.** Se manifiesta que es un problema del que poco se ha hablado en la diferente legislación en materia de vivienda, y que es una circunstancia que suele estar conectada con factores como la precariedad laboral y la falta de acceso a viviendas asequibles, y se propone que las medidas de este artículo deben recoger tanto la regulación de la concentración de personas en una vivienda, como la provisión de alternativas habitacionales adecuadas. Ahora bien, el artículo, debería incluir una definición más amplia y precisa de lo que se entiende por sobreocupación, por ejemplo, basado en número de habitaciones disponibles en la vivienda, metros cuadrados por persona, etc. Y además añadir medidas para facilitar el acceso a viviendas más adecuadas, mediante programas de realojamiento temporal o bien a través de la promoción de vivienda protegida

Además de las medidas regulatorias, sería pertinente incluir un componente educativo y de concienciación, dirigido tanto a los propietarios como a los inquilinos, sobre los riesgos y problemas asociados a la sobreocupación, promoviendo así un uso más racional y eficiente de las viviendas.

En definitiva, sería importante que las medidas para combatir la sobreocupación no se limiten a sanciones o desalojos, sino que se acompañen de políticas de realojamiento para las familias afectadas. La creación de programas de realojamiento, que ofrezcan alternativas habitacionales adecuadas en función del tamaño y las necesidades de los hogares, podría ser una solución más efectiva y menos traumática que las medidas represivas. Para ello, sería necesario un esfuerzo coordinado entre las administraciones locales y autonómicas para identificar viviendas disponibles en el parque público o gestionar la construcción de nuevas unidades de vivienda social. Poner esto en el artículo adecuado.

RESPUESTA 9:

- A) No se acepta. El Anteproyecto contempla distintas medidas destinadas a incrementar fuertemente la oferta de viviendas en alquiler, tanto libres como protegidas, así como viviendas sociales, lo que ha de suponer una importante reducción de los precios de alquiler, sin la necesidad de implementar medidas intervencionistas que produzcan el efecto contrario, como hemos motivado anteriormente. Entre las actuaciones previstas en el Anteproyecto con tal finalidad destacamos las siguientes:

- Incentivos que faciliten la oferta de suelo en el mercado para nuevos proyectos residenciales en alquiler (Bolsa de Suelo para Protegida y Asequible, medidas urgentes para el uso residencial del suelo dotacional y de equipamiento tanto público como privado y terciario para viviendas protegidas en alquiler).
- Creación de Áreas Prioritarias de Vivienda, que permitirán priorizar territorialmente el acceso a determinados Programas del Plan Andaluz de Vivienda vigente, entre ellos los de alquiler entre los más prioritarios, con distintas medidas como la declaración de urgencia de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos. En los ámbitos declarados como Áreas Prioritarias de Vivienda donde se prevea la materialización de Vivienda Protegida sobre parcelas destinadas a Vivienda Libre, en cada parcela se podrá incrementar en un 20% el número de viviendas y en un 10% la edificabilidad, sin que sea necesario un incremento de dotaciones. Lo que incluye también incentivos a la rehabilitación de viviendas.
- Medidas de transparencia intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que doten

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 177/453





de seguridad jurídica a este mercado de alquiler.

- Fomento de la colaboración público-privada para nuevos proyectos residenciales de vivienda protegida en alquiler en suelos públicos.
- Ayudas e incentivos económicos para personas propietarias y arrendatarias para la puesta en alquiler de viviendas.
- Agilización y simplificación de los procedimientos para la calificación de proyectos de vivienda protegida, lo que incluye los calificados en régimen de alquiler.

En cuanto a la implantación de zonas tensionadas previstas en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, no se acepta, dado que se trata de una medida intervencionista que contraria a la filosofía que ampara el Anteproyecto. En este sentido debe precisarse que el citado artículo establece que las Comunidades Autónomas “podrán declarar”(no dice declararán), de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora” las zonas de mercado residencial tensionado (es decir, que queda a la potestad autonómica regularlas o no y declararlas o no). El hecho de que no se haya implementado esta medida en la Comunidad Autónoma Andaluza obedece a varios motivos y en particular los siguientes:

- Originaría inseguridad jurídica en el mercado de viviendas y menor inversión tanto en nuevos proyectos residenciales como en la rehabilitación de viviendas en las zonas tensionadas, con huida de los promotores hacia zonas no tensionadas y la elevación del precio del alquiler también en las zonas limítrofes a las mismas.
 - Daría lugar a la reducción del stock de viviendas en alquiler hacia otras opciones más rentables como el alquiler turístico o la venta.
 - Supondría a largo plazo un considerable deterioro y envejecimiento de las viviendas en alquiler debido a una menor inversión en ellas de sus propietarios.
 - Incrementaría el fraude fiscal y el cobro de sobreprecios fuera del marco legal, con dificultades para su control e inspección al ser acuerdos entre privados.
 - Tendría un impacto negativo sobre la movilidad laboral.
 - Y por ende, no supondría una disminución del precio del alquiler en dichas zonas, como ha demostrado la experiencia en otros países europeos como Alemania, Países Bajos, Francia y en Cataluña.
- B) Se acepta parcialmente. Se corrigen algunas expresiones del artículo y se concretan. No se acepta el establecimiento de una plataforma digital única debido a disponibilidades presupuestarias que dificultan su implantación. La Junta de Andalucía cuenta con un punto de Presentación Electrónica General único para la presentación por registro de cualquier documento. No obstante, en aras a un mejor funcionamiento cada convocatoria de ayudas se diseña a través de distintas plataformas para su gestión. Si bien sería deseable la cuestión planteada, es muy difícil tanto por la disponibilidad presupuestaria de créditos destinados a estos asuntos como por las cuestiones de índole técnica y de recursos humanos.
- C) No se acepta. En el Anteproyecto se contempla un amplio Sistema a nivel autonómico y municipal para asesorar y proponer soluciones habitacionales a las personas vulnerables. No obstante, no es competencia de la Administración Autonómica si no de los jueces y tribunales entrar a juzgar las causas de una ocupación ilegal, por ello el artículo 41 se ha de remitir expresamente a la existencia de sentencia.
- D) No se acepta. La regulación concreta se remite a desarrollo reglamentario, dado que puede evolucionar el concepto y tener que adaptarlo a las necesidades de cada momento, por lo que no conviene que quede concretado a nivel de ley.

OBSERVACIÓN 10. Capítulo II del Título IV .Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucio y lucha contra la ocupación.

- A) **Artículo 43: Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal e Inquilocupación.** Si bien a UGT le parece acertado la creación de esta Comisión, por la necesidad de coordinar las acciones de las diferentes administraciones públicas, para aunar esfuerzos tanto por el

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 178/453





Estado, CCAA y Ayuntamientos para gestionar de una forma más eficiente las situaciones de desahucio y las ocupaciones ilegales, se debería especificar un poco más este artículo añadiendo, por ejemplo, las competencias más detalladas que desempeñará este órgano en materia de mediación, asistencia e inclusión social y justicia y que además se cuente con una financiación adecuada para garantizar sus funciones eficazmente. Y por otro lado se deberán evaluar las actuaciones llevadas a cabo a fin de ver que se puede mejorar y que está funcionando, a la vez que informar al Consejo andaluz de Vivienda.

- B) **Artículo 44: Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal e Inquiuocupación.** Igualmente, se propone establecer este sistema para mejorar la información y garantizar que la ciudadanía conozca las posibles soluciones habitacionales. Proponemos añadir, que se realice una atención personalizada, tanto de forma telefónica, como presencial y que además sea inclusiva tanto para personas con discapacidad, como para personas inmigrantes.

RESPUESTA 10:

- A) Se acepta parcialmente. Se trata de precisiones de detalle que se tendrán en cuenta en el posterior desarrollo reglamentario.
- B) Se acepta parcialmente. Se trata de precisiones de detalle que se tendrán en cuenta en el posterior desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 11. Capítulo III del Título IV.

A) **Artículo 46: Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.** En el punto 3, se establece que podrán tener la consideración de entidad colaboradora en la gestión y ejecución del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, ante esto se debería añadir que se tenga una serie de garantías que deberán cumplir los agentes inmobiliarios y además cumplir con una serie de medidas para la calidad de sus servicios.

B) **Artículo 47: Derecho de la Ciudadanía en Materia de Información sobre Vivienda.** El artículo debería detallar de manera más exhaustiva qué tipo de información deben ofrecer los agentes inmobiliarios y promotores, como los contratos tipo, obligaciones fiscales, costes adicionales y cláusulas de penalización, garantizando que los consumidores estén plenamente informados antes de realizar cualquier transacción.

C) **Artículo 48: Objeto, Fines y Naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.** Se debería añadir que será de acceso público, para que cualquier persona conozca la situación de un agente inmobiliario especializado antes de contratar sus servicios y que además se mantenga actualizado.

D) Igualmente, se propone añadir otro Capítulo en este Título IV de Medida de Fomento del Mercado Inmobiliario, en el que se recoja la regulación de las Viviendas turísticas, ya que esta figura tiene mucho impacto en muchas ciudades andaluzas, donde el turismo tiene gran envergadura, haciendo que, en algunos casos, se produzca una reducción del parque de viviendas disponibles para alquiler residencial, con el consiguiente aumento de precios. Dado que el objetivo de la ley es facilitar el acceso a la vivienda y regular la calidad y el uso adecuado de las mismas, la regulación de los apartamentos turísticos debería ser parte de esta ley. Por tanto, es necesario añadir por ejemplo varios artículos sobre este aspecto, tales como:

- Que se entiende por viviendas de uso turístico, por ejemplo, entendiéndose que se considerarán aquellas viviendas situadas en edificaciones de uso residencial que sean ofrecidas, mediante precio, de manera reiterada, a terceros para su uso turístico, temporal o vacacional, durante un periodo determinado y por estancias inferiores a tres meses consecutivos y que además deberán cumplir con los requisitos de habitabilidad, seguridad y calidad que establece la normativa urbanística y turística vigente, así como las ordenanzas municipales específicas que puedan regular este tipo de alojamientos.
- Igualmente deberán inscribirse, con carácter obligatorio, en el Registro Autonómico de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin cuya inscripción no podrán ser ofrecidas legalmente en el mercado turístico.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 179/453





- Los Ayuntamientos podrán delimitar, mediante el correspondiente planeamiento urbanístico, zonas de alta saturación turística en las que se restrinja o limite el uso de viviendas para fines turísticos y además podrán establecer zonas exclusivas para uso residencial en las que se prohíba la explotación de viviendas como alojamientos turísticos, a fin de garantizar el derecho a una vivienda digna y evitar el desplazamiento de los residentes permanentes por la presión del mercado turístico.
- Por otro lado, se deberá prohibir que se utilicen viviendas protegidas y las que formen parte del parque público de vivienda como alojamientos turísticos, dado que su uso debe estar destinado exclusivamente a cubrir las necesidades de vivienda habitual para la población con dificultades de acceso al mercado inmobiliario.
- Las plataformas digitales que gestionen la oferta de viviendas de uso turístico estarán obligadas a verificar la inscripción en el Registro Autonómico de Viviendas de Uso Turístico de los alojamientos que ofrezcan en su portal, y podrán ser sancionadas en caso de facilitar la promoción de viviendas no registradas o ilegales.

E) También se propone que se añada una regulación sobre el fomento de la compra de la primera vivienda por menores de 35 años, con la finalidad de fomentar la compra de la primera vivienda por este colectivo que tan complicado tiene emanciparse y acceder a una vivienda digna, siendo esto crucial en un contexto en el que los precios de la vivienda y las condiciones laborales dificultan que los menores de 35 años puedan acceder a la propiedad.

Se debería añadir:

- Que las persona beneficiarias de estas ayudas, serán jóvenes menores de 35 años, que reúnan una serie de requisitos, como que no sean propietarios de otra vivienda, salvo que esta no reúna las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa autonómica o nacional, que los ingresos anuales de la unidad familiar no superen un límite establecido como por ejemplo, el límite de 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), según el baremo establecido por la normativa de vivienda vigente, que se acredite la residencia efectiva en Andalucía durante, al menos, los dos años anteriores a la solicitud de la ayuda.
- Las ayudas podrán ser por ejemplo mediante subvenciones a fondo perdido para los menores de 35 años que adquieran su primera vivienda, con una parte del valor de su vivienda, también de ayuda para los gastos de notaría, registro, impuestos, etc., hasta unos máximos que se establezcan o incluso la posibilidad de acceder a un préstamo bonificado, con un interés reducido y garantías por parte de la administración autonómica, a través de convenios con entidades financieras para facilitar la financiación del resto del precio de la vivienda, incluso también se podrán incluir bonificaciones fiscales.
- Igualmente, también tendrían preferencia las personas menores de 35 años en la adjudicación de viviendas protegidas que formen parte del parque público de la Comunidad Autónoma o que sean promovidas por entes públicos, con el fin de facilitar su acceso a una vivienda digna y asequible.

RESPUESTA 11:

- A) Se acepta parcialmente. Ya se incluyen en el Anteproyecto estas garantías.
- B) No se acepta. Ya existe una completa regulación a nivel estatal en el Título IV de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que es aplicable en Andalucía y en el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.
- C) Se acepta.
- D) No se acepta. La Ley 13/2011, de 23 de diciembre de Turismo de Andalucía y el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas de uso turístico, recientemente modificado en el año 2024, ya efectúa una amplia regulación de las viviendas turísticas, la cual es complementaria y está coordinada con este Anteproyecto. Si se prohíbe expresamente el uso turístico de las viviendas protegidas.
- E) Se acepta parcialmente, en el anteproyecto quedan incluidos los jóvenes como uno de los sectores preferentes, pero no es posible incluir un detalle que es más propio de la programación de la planificación en materia de vivienda.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 180/453





OBSERVACIÓN 12: Capítulo I del Título V. Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía.

A) Definición de los diferentes tipos de vivienda protegida y asequible: se debería especificar y definir más claramente al principio del texto, que tipos de vivienda protegida existen y se regulan por parte de esta Ley.

Añadir un artículo que contemple el tipo de vivienda de protección pública. Por ejemplo, proponemos una definición similar a la siguiente:

- Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos, como en el medio rural. A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.
- Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.
- La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.
- La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.
- Podrá tener la consideración de vivienda social de emergencia aquella vivienda social que esté destinada a atender situaciones de emergencia, ofreciendo solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de una vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las personas afectadas.
- Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.
- Vivienda asequible incentivada: a los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considerará como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

B) Simplificación de trámites y digitalización: Uno de los principales problemas que enfrentan los trabajadores y trabajadoras a la hora de acceder a una vivienda protegida es la complejidad burocrática. Desde UGT Andalucía consideran que es imprescindible que la ley avance hacia una mayor digitalización de los trámites y la creación de plataformas online que permitan a los solicitantes realizar gestiones de manera más ágil. Esto no solo facilitaría el acceso a la vivienda, sino que también mejoraría la transparencia en los procesos de adjudicación, evitando los retrasos que a menudo generan frustración en las familias trabajadoras.

C) Prolongación del régimen de protección en áreas de alta demanda: Desde una perspectiva sindical,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 181/453





consideran que en zonas urbanas de alta demanda, donde el acceso a la vivienda es especialmente difícil, el régimen de protección debería extenderse más allá del plazo general. Esto evitaría que las viviendas protegidas se liberen demasiado pronto al mercado libre, donde los precios son inalcanzables para la mayoría de las familias trabajadoras. Proponemos que la ley contemple la posibilidad de extender automáticamente el régimen de protección en aquellas áreas donde la demanda de vivienda social sea superior a la oferta, para garantizar que estas viviendas sigan siendo asequibles a largo plazo.

D) Acceso equitativo para los trabajadores con empleos precarios: La precariedad laboral es una realidad para muchos trabajadores y trabajadoras andaluces, que sufren contratos temporales, a tiempo parcial o en condiciones inestables. En este contexto, UGT defiende que los requisitos de acceso a la vivienda protegida deben ser más flexibles para estos colectivos, asegurando que no queden excluidos del acceso por no cumplir con criterios de estabilidad laboral que, en muchos casos, están fuera de su control. Se propone que la ley contemple excepciones y flexibilidades para los trabajadores con empleos precarios, permitiendo que puedan optar a una vivienda protegida en igualdad de condiciones.

E) Fortalecimiento de los mecanismos de control: Para UGT es fundamental que las viviendas protegidas no pierdan su carácter social con el paso del tiempo. Por ello, proponemos el establecimiento de mecanismos de **control más rigurosos sobre las transmisiones, el uso y la descalificación de estas viviendas**. Opinan que es necesario crear un sistema de **monitorización digital** que permita a las administraciones públicas controlar en tiempo real todas las operaciones relacionadas con las viviendas protegidas, desde las transmisiones hasta los subarriendos, asegurando así el cumplimiento estricto de la normativa.

Propuestas Adicionales:

F) Fomento de cooperativas de vivienda: Desde UGT Andalucía se defiende que la ley debería fomentar la creación de cooperativas de vivienda como una alternativa viable y solidaria para el acceso a la vivienda protegida. Las cooperativas permiten a los trabajadores organizarse y construir viviendas en condiciones asequibles, bajo un modelo de propiedad compartida que refuerza la solidaridad y el apoyo mutuo. Proponemos que la ley incluya incentivos fiscales y ayudas para la creación de cooperativas de vivienda protegida, así como la cesión de suelo público para su desarrollo.

G) Mejora en la transparencia de los precios y las transmisiones: Se propone la creación de una **plataforma pública online** donde se publiquen todas las operaciones de venta y alquiler de viviendas protegidas. Esta plataforma permitiría a cualquier ciudadano consultar los precios y las condiciones de las viviendas protegidas, asegurando que se respeten los límites legales y que no se produzcan abusos en las transmisiones.

H) Protección de los anticipos entregados por los adjudicatarios: Uno de los riesgos a los que se enfrentan los adjudicatarios de viviendas protegidas es la pérdida de las cantidades anticipadas en caso de incumplimiento por parte del promotor. Para evitar esto, se propone que se exija a los promotores la constitución de avales o seguros que garanticen la devolución de los anticipos en caso de que no se cumplan los plazos o las condiciones pactadas.

RESPUESTA 12:

- A) Se acepta parcialmente. No resulta posible incluir una tipología tan detallada debido a que esta depende de la planificación estatal y autonómica y no conviene delimitarlas con rango de ley. Si bien sí se tendrá en cuenta estas definiciones para su estudio en un posible desarrollo reglamentario.
- B) Se acepta parcialmente. En el Anteproyecto se han sustituido el 80 % de los trámites de autorización por declaraciones responsables y comunicaciones y se contempla el desarrollo de varias plataformas informáticas, consideradas prioritarias dentro de las posibilidades presupuestarias.
- C) Se acepta parcialmente, el Anteproyecto se remite a lo que determine el Plan de Vivienda de Andalucía en cuanto al establecimiento de los periodos de protección, y es allí donde objetivamente se ampliara los periodos de protección a las tipologías de vivienda con mayor demanda.
- D) Se acepta parcialmente, se tiene en cuenta a los trabajadores con empleos precarios en cuanto que se requiere un nivel de ingresos máximo para acceder.
- E) Se acepta parcialmente, se contempla dos Títulos sobre inspección y régimen sancionador muy desa-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 182/453





rollado. Por motivos presupuestarios y de recursos humanos y tecnológicos, resulta difícil la monitorización digital propuesta de todas las transacciones.

- F) Se acepta parcialmente, las cooperativas ya están contempladas, si bien se estudiara el reforzamiento del papel de las mismas en el desarrollo reglamentario del Anteproyecto.
- G) Se acepta parcialmente, al amparo de esta Ley se ha planteado, por un lado un “Sistema de Información de Vivienda Protegida en Andalucía” (artículo 59) cuya finalidad será la de recoger sistematizada la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección, la información relativa a las mismas, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios; y por otro lado, la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible (artículo 10), a los efectos de publicitar y dar transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada.
- H) Se acepta parcialmente, ya está incluida esta previsión en el Anteproyecto.

OBSERVACIÓN 13: Capítulo I del Título V. Régimen Jurídico de la Vivienda Protegida.

A) Artículo 53: Objeto y Finalidad de las Viviendas Protegidas. Se propone implementar mecanismos de control estrictos que eviten la utilización fraudulenta de las viviendas protegidas. Y en concreto:

Incentivar la permanencia en el régimen de protección. Para evitar la rápida desvinculación de las viviendas del régimen de protección, sería útil crear incentivos fiscales o de rehabilitación que animen a las personas adjudicatarias a mantener la vivienda en el régimen protegido una vez cumplido el plazo mínimo, asegurando así que el recurso habitacional siga siendo asequible en el largo plazo.

B) Artículo 54: Sujetos Destinatarios de las Viviendas Protegidas. Consideran sumamente importante que los criterios de acceso se revisen de manera periódica para adaptarse a los cambios que experimenta el mercado de vivienda y a los cambios sociales. Esto garantizaría que las viviendas protegidas sigan siendo asignadas de manera justa y equitativa, y que no queden fuera de este acceso sectores que, aunque no encajen en las categorías tradicionales de vulnerabilidad, también requieren apoyo en determinadas circunstancias.

Ahora bien, sería necesario ampliar o redactar los siguientes puntos:

Punto 3.a) y d) se establece “salvo excepciones que se establezcan reglamentariamente”. Especificar con más claridad.

Punto b) Se debe de recoger los importes de ingresos determinados, a pesar de incluirse en los Programas de Viviendas.

En el punto e) no entendemos “a excepción de los casos que estén exentos de selección por el mencionado Registro”, a que se refiere esto concretamente.

C) Artículo 55: Duración del Régimen de Protección. En este artículo se establece que el Plan Andaluz de Vivienda determinará la duración del régimen de protección de las viviendas, pero esto puede generar incertidumbre o resultar insuficiente en áreas con alta demanda de vivienda. Por tanto, se propone añadir que, en las zonas con una alta presión sobre el mercado de la vivienda, el régimen de protección se extenderá por períodos más largos, garantizando que estas viviendas no se liberen demasiado pronto al mercado libre, lo que podría derivar en una pérdida del recurso social. Una propuesta sería que, en áreas metropolitanas de alta demanda, el plazo de protección fuera superior al estándar regional.

D) Artículo 56: Precio Máximo de Venta o Alquiler de la Vivienda Protegida. Se debería añadir que es necesario una supervisión continua para evitar que se produzcan abusos o incumplimientos.

E) Artículo 58: Plazo de Primera Utilización. Además de establecer un plazo de ocupación máximo, también se debería establecer algún mecanismo o sistema para detectar viviendas protegidas que hayan quedado vacías después de ser habitadas.

F) Artículo 59: Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía, debería añadirse que este sistema debe ser de accesible, público y además actualizado.

RESPUESTA 13:

Se informa que se han trasladado parte de las determinaciones del articulado del Título IV. Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 183/453	



Protegida a desarrollo reglamentario. Para ello se ha modificado el Reglamento de Vivienda Protegida vigente a través de la Disposición adicional primera, de forma que una vez quede aprobada la ley sea coherente el desarrollo reglamentario vigente con el nuevo texto legal.

- A) No se acepta. El régimen vigente ya incentiva que se mantengan dentro del régimen de protección. Ampliarlo fuera de ese plazo no es posible legalmente.
- B) No se acepta. Los destinatarios se definen en el Anteproyecto a nivel general, no pudiendo definirse más concretamente puesto que el nivel de ingresos y otras características depende de la programación de los planes de vivienda.
- C) No se acepta, dado que es una determinación más propia de los planes en su conexión con la concreción de las Áreas Prioritarias de Vivienda.
- D) Se acepta parcialmente, lo solicitado ya se contempla en el Anteproyecto en el Régimen Sancionador.
- E) Se acepta.

OBSERVACIÓN 14. Capítulo II. Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida.

A) Propuestas Generales:

- Simplificación de trámites administrativos: El proceso de adjudicación de viviendas protegidas y la resolución de conflictos pueden beneficiarse de una mayor simplificación a través de la introducción de trámites digitales y declaraciones responsables. Esto reduciría los tiempos de espera y mejoraría la experiencia de los solicitantes, al mismo tiempo que agilizaría el trabajo de las administraciones.
- Revisión y actualización del régimen de transmisiones: Las transmisiones de viviendas protegidas deben estar sujetas a un control riguroso para evitar su salida anticipada del régimen de protección. Es importante que las administraciones puedan intervenir en estos procesos para garantizar que las transmisiones se ajustan a los criterios legales y que las viviendas sigan cumpliendo su finalidad social.

B) Artículo 60: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Se propone añadir que este registro debe contemplar la posibilidad de que las personas solicitantes puedan consultar el estado de su solicitud y las listas de adjudicación en tiempo real. Así como facilitarlo a la ciudadanía no solo con el soporte digital, sino también de forma presencial para aquellas personas que no tienen posibilidad de hacerlo de forma temática.

C) Artículo 62: Procedimiento de Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida. Se debería homogenizar los criterios de selección para evitar que en determinados municipios o promociones se apliquen criterios de selección que puedan favorecer a unos colectivos sobre otros sin justificación clara. Y esto debido a que se especifica que la selección de adjudicatarios se realizará por sorteo, baremación, antigüedad en la inscripción, u otros sistemas de adjudicación definido en las bases reguladoras de Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda Protegida, según se acuerde por el Ayuntamiento o por el promotor. Por tanto, sería necesario establecer en este borrador de Ley unos criterios comunes para este procedimiento de selección.

D) Artículo 63: Procedimiento Abreviado de Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida. Ante este sistema abreviado, debería añadirse que existirá una supervisión estricta por parte de las diferentes administraciones, garantizando que se respeten los principios que se recogen en este artículo de y concurrencia y transparencia

RESPUESTA 14:

Se informa que se han trasladado parte de las determinaciones del articulado del Título IV. Vivienda Protegida a desarrollo reglamentario. Para ello se ha modificado el Reglamento de Vivienda Protegida vigente a través de la Disposición adicional primera, de forma que una vez quede aprobada la ley sea coherente el desarrollo reglamentario vigente con el nuevo texto legal. Además, dado que el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es una competencia municipal, no se considera que la implantación de un sistema informático para la gestión de las viviendas protegidas deba ofrecerse por la Comunidad Autónoma, dejándose a los Ayuntamientos autonomía para su desarrollo informático de forma que permita recoger las singularidades de cada municipio.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 184/453	



- A) No se acepta. Ya lo contempla el Anteproyecto.
- B) No se acepta. No se acepta, es un contenido más propio de un desarrollo reglamentario.
- C) Se acepta. No se acepta, es un contenido más propio de un desarrollo reglamentario.
- D) Se acepta en el sentido de que se elimina el procedimiento abreviado.

OBSERVACIÓN 15. Capítulo III. Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos

A) Artículo 64: Promoción de Viviendas Protegidas. En este artículo se establece que las viviendas protegidas podrán ser de promoción pública, privada o colaboración público-privada. Es importante garantizar se prime, ante todo, la promoción pública o incluso la colaboración público-privada, antes de las colaboraciones privadas, pero en el caso que sean promociones privadas se debe recoger en el artículo que cumplan con los mismos estándares de accesibilidad y asequibilidad que las públicas. Para ello se propone añadir que las promociones en colaboración público-privada estén sujetas a controles rigurosos para evitar prácticas especulativas y garantizar que las viviendas se mantengan dentro del régimen protegido durante todo el período de protección.

B) Artículo 65: Medidas de Fomento para la Promoción de Viviendas Protegidas. Se debería especificar con algo más de detalle los incentivos que recibirán los promotores de viviendas protegidas, como deducciones en impuestos locales (IBI), bonificaciones en el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) o en el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Sería recomendable también una definición clara de las subvenciones regladas, y de lo que se establece en el artículo 65.4.

C) Artículo 67: Procedimiento de Calificación de las Viviendas Protegidas. Debería tenerse en cuenta que es meramente importante que el procedimiento de calificación sea más ágil, reduciendo el número de trámites presenciales y agilizando los tiempos de respuesta. La creación de una plataforma online centralizada podría permitir a los promotores realizar todos los trámites de forma telemática, desde la solicitud de calificación inicial hasta la obtención de la calificación definitiva. Además de establecer plazos máximos para la resolución de expedientes.

RESPUESTA 15:

- A) No se acepta. No existe distinción en cuanto calidad y accesibilidad si no las propias de la programación concreta y la tipología. Ya se contemplan controles exhaustivos en el régimen sancionador.
- B) No se acepta. Es un contenido más propio de un desarrollo reglamentario
- C) No se acepta. Presupuestariamente no resulta viable. Ha de tenerse en cuenta que la calificación de vivienda protegida es una competencia municipal.

OBSERVACIÓN 16: Capítulo IV. Formalización de la Adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos.

A) Artículo 70: Contratos de Adjudicación de Vivienda Protegida en Venta, Arrendamiento u Otros Regímenes de Cesión de Uso. Se debe añadir que además de contar con la necesidad de la acreditación emitida por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un mecanismo que garantiza la legalidad del proceso. Sin embargo, podría mejorarse en cuanto a la agilidad y transparencia del procedimiento, para ello añadimos que se cree un modelo de contrato único para todas las promociones de vivienda protegida.

B) Artículo 71: Percepción de Cantidades a Cuenta y en Concepto de Reserva. Se deben añadir garantías para proteger a las personas adjudicatarias frente a posibles incumplimientos por la parte promotora, por ello se deben especificar con mayor claridad y exactitud las garantías que deben ofrecer los promotores estén claramente detalladas, especificando los tipos de avales o seguros exigibles. Esto garantizaría que los adjudicatarios puedan recuperar las cantidades anticipadas en caso de incumplimiento del promotor.

RESPUESTA 16:

- A) No se acepta. Ya se regula un contenido mínimo contractual y es requisito indispensable para formalizar el contrato de adjudicación contar con la acreditación del Registro Municipal de Demandantes de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 185/453





Vivienda Protegida.

- B) No se acepta. Ya se contempla en este Anteproyecto y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y su normativa de desarrollo.

OBSERVACIÓN 17: Capítulo V. Derechos y Obligaciones de las Personas Titulares Adjudicatarias de Derechos de Propiedad, Arrendamiento o Cesión de Uso de Vivienda Protegida.

A) Artículo 73: Derechos y Obligaciones de las Personas Titulares Adjudicatarias de Derechos de Propiedad, Arrendamiento o Cesión de Uso de Vivienda Protegida, se debe añadir:

Mecanismos de control más estrictos sobre la residencia habitual: Para evitar que las viviendas protegidas sean utilizadas con fines especulativos o vacacionales, se recomienda implementar un sistema de control de la residencia habitual que utilice tecnologías de monitorización, como el cruce de datos de consumo eléctrico, agua y gas, o la verificación del empadronamiento.

B) Artículo 74: Publicidad en las Operaciones de Venta o Arrendamiento de una Vivienda Protegida por las Personas Titulares. Se propone añadir:

- Crear una plataforma oficial para anuncios de viviendas protegidas: Se podría crear una plataforma oficial de anuncios gestionada por la administración, donde todas las personas propietarias de viviendas protegidas deban publicar obligatoriamente sus ofertas de venta o alquiler. Esta medida garantizaría la transparencia en las operaciones y permitiría a la administración controlar mejor los precios.
- Responsabilidad compartida con plataformas inmobiliarias: Las plataformas inmobiliarias deberían tener la obligación de verificar la autenticidad de las publicaciones relacionadas con viviendas protegidas, asegurándose de que cumplen con los requisitos legales antes de que los anuncios sean publicados.

C) Artículo 75: Transmisión, Alquiler o Cesión de Uso de una Vivienda Protegida por su Propietario Adjudicatario o Segundos Adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta. Se propone añadir:

- La creación de una Ventanilla única digital, para aquellas personas que, si puedan acceder a ello, para simplificar los trámites de transmisión, es decir, para todas las gestiones relacionadas con la transmisión de viviendas protegidas, lo que reduciría la burocracia y mejoraría los tiempos de respuesta.
- Igualmente establecer un mayor control sobre segundas transmisiones: Para evitar que las viviendas protegidas pierdan su carácter social en segundas transmisiones, se podrían implementar controles más rigurosos que aseguren que las nuevas transmisiones cumplen con los requisitos establecidos para los precios máximos y los perfiles de los adjudicatarios.

D) Artículo 78: Operaciones Societarias sobre Viviendas Protegidas como Consecuencia de Fusiones, Absorciones y Aumentos de Capital. Se propone que la Consejería competente realice auditorías periódicas para verificar que los nuevos titulares sigan cumpliendo con los requisitos del régimen de vivienda protegida, especialmente en lo que respecta al uso adecuado y la fijación de precios.

E) Artículo 80: Adquisición de Vivienda Protegida por Sucesión Mortis Causa. Se propone introducir de incentivos para las personas herederas a fin de fomentar la permanencia de las viviendas en el régimen de protección. Se podrían introducir incentivos fiscales para los herederos que cumplan con los requisitos de acceso y que decidan mantener la vivienda en el régimen de protección, en lugar de proceder a su venta.

RESPUESTA 17:

A) Se acepta parcialmente. Si bien no resulta viable ni técnica ni presupuestariamente la implantación de técnicas de monitorización, si se informa que la actuación de inspección analiza la situación de las viviendas protegidas a través del cruce de los datos de distintos sistemas de información para obtener datos que reflejen el uso irregular de las viviendas protegidas.

B) Se acepta parcialmente. Se ha planteado la creación del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía. Su finalidad será la de recoger de manera sistemática la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios. La información registrada será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía y del portal

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 186/453





de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de las viviendas desde varios criterios objetivos y a través de mapas. Este sistema se irá alimentando poco a poco, su gestión, creación e implantación están sujetas a disponibilidad presupuestaria, por ello, la propuesta podrá plantearse de cara a futuro.

- C) Se acepta parcialmente. Ya existe la posibilidad de tramitación on line. En cuanto al control ya se contempla en el Régimen Sancionador.
- D) Se acepta parcialmente. Ya se contempla en el Título de Inspección, y en un exhaustivo régimen sancionador. Tal como se ha mencionado anteriormente, la actuación de inspección analiza la situación de las viviendas protegidas a través del cruce de los datos de distintos sistemas de información para obtener datos que reflejen el uso irregular de las viviendas protegidas.
- E) No se acepta. Que estas viviendas continúen protegidas depende del periodo de calificación, no pudiendo establecer distinciones en cuanto a las posibilidades de descalificación por el hecho de su adquisición mortis causa.

OBSERVACIÓN 18: Capítulo VI. Prerrogativas de la Administración en relación a las viviendas protegidas.

Artículo 81: Derechos de Adquisición Preferente, Tanteo y Retracto. Se debería añadir que Existirá una coordinación interadministrativa: Para mejorar la eficacia en la aplicación de estos derechos, se establecerán protocolos de coordinación entre la Junta de Andalucía, los Ayuntamientos y otras entidades públicas, que determinen los casos prioritarios en los que debe ejercerse el derecho de tanteo o retracto.

- Además, debe completarse más detalladamente, con las siguientes aportaciones:
 - o En todo caso se garantizará la compatibilidad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con aquellas otras medidas establecidas por el Estado en el ejercicio de sus competencias derivadas del artículo 149.1.11.^a y 13.^a de la Constitución.
 - o Las viviendas sobre las que se podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto deberán estar incluidas, como requisito esencial para la procedencia de los citados derechos, en los supuestos de aplicación delimitados a tal fin en el Plan Andaluz de Vivienda. Solo podrán ejercitarse estos derechos de adquisición preferente en aquellos supuestos en los que tras la transmisión de la vivienda esta quede totalmente libre del préstamo hipotecario o de cualquier otra deuda de la que responda la vivienda con la entidad que realiza la ejecución o la dación en pago.
 - o Los derechos de tanteo y retracto, deberán constar, expresamente, en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral.
 - o Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en adquisiciones por dación en pago. La persona interesada en adquirir una vivienda o viviendas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria incluida en los supuestos de aplicación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda la oferta del negocio jurídico traslativo, indicando el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión. En dicha comunicación deberá constar la conformidad del transmitente con las condiciones de la transmisión.
 - o El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el Registro General de la Consejería competente en materia de vivienda la comunicación. Si transcurrido ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, podrá llevarse a efecto la transmisión comunicada en sus mismos términos.
 - o La persona adquirente deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido esta, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.
 - o Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 187/453	



tanteo notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados. El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- La justificación por la que se ejerce el derecho.
 - El precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.
 - En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de tanteo.
- o En los supuestos en que la Consejería competente en materia de vivienda acuerde no ejercitar los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo comunicará esta circunstancia junto con su motivación a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicte el acuerdo.
 - o Precio de la adquisición. En caso de ejercicio del derecho de tanteo o de retracto de transmisiones de vivienda mediante dación en pago, el precio vendrá determinado por el valor del crédito de cuya extinción se trata. En el supuesto de retracto vinculado a ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales, se abonará el precio satisfecho por el adjudicatario del bien y, además, los gastos soportados por este y directa e inmediatamente causados por dicha ejecución.

RESPUESTA 18:

Se acepta parcialmente para su estudio en el desarrollo reglamentario propio del Anteproyecto, no siendo, por su extensión, contenido propio de normas con rango de ley, ni de una modificación puntual del vigente Reglamento de Viviendas Protegidas.

OBSERVACIÓN 19. Capítulo VII. Descalificación de la Vivienda Protegida.

Artículo 84: Descalificación de Viviendas Protegidas.

Deberían ampliarse los años para su descalificación, ya que se reduce la oferta de vivienda asequible de este modo. Además, se propone añadir:

- Que la Consejería competente debería realizar una revisión exhaustiva de cada solicitud de descalificación para garantizar que las viviendas descalificadas no sean inmediatamente objeto de especulación o aumento de precios, perjudicando así a los sectores más vulnerables.
- La descalificación debería estar condicionada al cumplimiento de ciertos requisitos, como la disponibilidad de vivienda protegida en la zona o la existencia de una demanda cubierta en el área de la vivienda. Esto garantizaría que la descalificación no afecte negativamente al acceso a la vivienda.

RESPUESTA 19:

Se acepta parcialmente, se elimina el periodo de 10 años y se remite a lo que determine el Plan de Vivienda Autonómico para cada régimen de vivienda protegida, donde se establecerán plazos adecuados a cada modalidad, regulándose la misma en todo caso como un proceso reglado y controlado que se sujete a los requisitos de la devolución de las ayudas y otros que podrán establecerse reglamentariamente o en el plan.

OBSERVACIÓN 20: TÍTULO VI INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA

A) Artículo 85. Bienes que integran la Infraestructura Residencial de Gestión Pública. Consideran que este artículo es clave para definir el alcance y composición del parque de viviendas públicas y concertadas, y debe garantizar una correcta definición de los bienes que lo integran, así como los mecanismos de colaboración público-privada. Por ello se propone la siguiente redacción:

- La Infraestructura Residencial de Gestión Pública o Concertada estará integrada por los siguientes bienes, destinados a satisfacer las necesidades habitacionales en el marco de las políticas públicas de vivienda, de conformidad con los principios de equidad, sostenibilidad y eficiencia:
 - a) Viviendas protegidas y alojamientos protegidos: Bienes inmuebles que han sido declarados de protección pública, destinados a arrendamiento u otras fórmulas de cesión de uso, cuya titularidad corresponde a las Administraciones Públicas o entidades concertadas.
 - b) Viviendas adquiridas por las Administraciones Públicas: Viviendas adquiridas en el contexto de actuaciones de regeneración o renovación urbanas, destinadas a integrarse en el parque público de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 188/453





viviendas, garantizando que cumplan con los requisitos de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética establecidos por la normativa vigente.		
c) Bienes inmuebles cedidos en uso: Viviendas o alojamientos que hayan sido objeto de cesión en derecho de superficie, usufructo u otras modalidades jurídicas que permitan su utilización pública o concertada, en los términos acordados con las Administraciones Públicas.		
d) Viviendas promovidas en colaboración con entidades privadas: Viviendas promovidas por entidades privadas en el marco de fórmulas de colaboración público-privada, siempre que dichas colaboraciones respeten los principios de transparencia, concurrencia pública y acceso equitativo. Estas viviendas deberán garantizar su destino a colectivos vulnerables o en riesgo de exclusión.		
e) Equipamientos residenciales complementarios: Bienes inmuebles destinados a servicios complementarios de la vivienda, tales como centros de día, residencias u otros equipamientos sociales que formen parte de la infraestructura de gestión pública o concertada, contribuyendo al bienestar y la inclusión social de sus residentes.		
• Los bienes que integren la Infraestructura Residencial de Gestión Pública o Concertada deberán cumplir con los más altos estándares en materia de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y accesibilidad universal, promoviendo el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las políticas autonómicas en materia de cambio climático y eficiencia energética. Las nuevas promociones y rehabilitaciones deberán incluir tecnologías y soluciones que contribuyan a la reducción de la huella de carbono y el consumo energético.		
• La gestión de estos bienes, tanto si es realizada por entidades públicas como privadas, deberá regirse por los principios de transparencia, equidad y eficiencia, garantizando que el acceso a las viviendas y alojamientos protegidos se realice conforme a los criterios de necesidad, vulnerabilidad y situación socioeconómica de las personas adjudicatarias, conforme a la normativa aplicable.		
• Las fórmulas de colaboración público-privada que se establezcan para la gestión o promoción de las viviendas integradas en esta infraestructura deberán ser objeto de procedimientos de concurrencia competitiva y transparencia, asegurando que los acuerdos se suscriban bajo condiciones que favorezcan la accesibilidad de la vivienda a los colectivos prioritarios definidos en la normativa.		
• Las Administraciones Públicas responsables de la gestión del parque público o concertado velarán por el adecuado mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles que lo integran, garantizando su permanencia en condiciones óptimas de habitabilidad, seguridad y confort para los adjudicatarios. Asimismo, promoverán la rehabilitación y renovación de aquellos bienes que lo requieran para mantener los estándares de calidad y eficiencia.		
B) Artículo 86. Derecho de Superficie, Usufructo o Cesión de Uso.		
• Propuestas de mejora en cuanto al derecho de Superficie:		
– Las Administraciones Públicas podrán constituir el derecho de superficie sobre los bienes inmuebles que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía, con el fin de permitir la construcción o rehabilitación de viviendas protegidas por parte de terceros, sin que ello implique la pérdida de la titularidad pública del suelo.		
– El derecho de superficie se otorgará mediante un contrato público, en el que se establecerán las condiciones de uso, el plazo del derecho, las obligaciones del superficiario y el destino final de las viviendas construidas. Este contrato deberá incluir cláusulas que garanticen que las viviendas mantendrán su carácter protegido durante el tiempo estipulado.		
• Propuesta de mejora en cuanto al Usufructo de bienes inmuebles:		
– Las Administraciones podrán otorgar el usufructo de bienes inmuebles del parque público de vivienda a entidades sin ánimo de lucro, cooperativas o particulares, a fin de que utilicen dichas viviendas durante un período determinado, sin adquirir la propiedad de los inmuebles.		
– El usufructo tendrá como finalidad el uso de las viviendas para la residencia habitual de los beneficiarios, bajo condiciones de protección y accesibilidad económica, garantizando en todo momento que el uso del inmueble se ajuste a la finalidad social establecida.		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 189/453	



- El contrato de usufructo deberá incluir cláusulas que regulen las responsabilidades del usufructuario en relación con el mantenimiento y conservación de las viviendas, así como los mecanismos de control y supervisión por parte de la Administración para asegurar el correcto uso del bien.
- Propuesta de mejora en cuanto Cesión de uso:
 - Las viviendas y otros inmuebles que formen parte del Parque Público de Vivienda podrán ser objeto de cesión de uso temporal a personas físicas, entidades del tercer sector o cooperativas, con el objetivo de garantizar su uso social. La cesión de uso se formalizará mediante un contrato administrativo, en el que se especificarán las condiciones de uso, el plazo de la cesión y los derechos y obligaciones de las partes.
 - La cesión de uso podrá destinarse a la gestión de programas sociales de vivienda, tales como viviendas de emergencia para personas en situación de exclusión social, refugios para víctimas de violencia de género o viviendas temporales para personas en situación de desahucio.
 - Las cesiones de uso estarán sujetas a revisión periódica por parte de la Administración, con el fin de asegurar que los inmuebles siguen cumpliendo la finalidad social para la que fueron cedidos. En caso de incumplimiento, la Administración podrá rescindir el contrato y recuperar el bien para su reincorporación al parque público de viviendas.
- Propuestas de mejora En cuanto Protección de la titularidad pública:
 1. En ningún caso la constitución del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso implicará la pérdida de la titularidad pública de los inmuebles. Las Administraciones mantendrán la propiedad de los suelos y, en su caso, de las edificaciones, asegurando que el uso de los bienes se ajuste en todo momento a los principios de interés público y función social de la vivienda pública.
 2. Los contratos que regulen estas modalidades deberán incluir cláusulas de reversión, mediante las cuales se garantice la recuperación del pleno control sobre los bienes por parte de la Administración, en caso de que el superficiario, usufructuario o cesionario incumpla las obligaciones derivadas del contrato o se desvíe de los fines sociales establecidos.
- Propuesta de Supervisión y control del cumplimiento de la finalidad social:
 - a) La Administración competente deberá llevar a cabo un control periódico sobre el uso de los inmuebles cedidos, en régimen de superficie o usufructo, para garantizar que se ajustan a la finalidad social de la vivienda pública y que los beneficiarios cumplen con las condiciones establecidas en los contratos de cesión o usufructo.
 - b) En caso de que se detecten incumplimientos en la gestión o uso de las viviendas cedidas, la Administración podrá iniciar un procedimiento de rescisión del contrato y revertir el uso del inmueble a la titularidad pública, destinándolo a nuevas adjudicaciones o usos sociales.

C) Artículo 87. Bienes que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía. Este artículo debería definir con claridad cuáles son los bienes que forman parte del Parque Público de Vivienda de Andalucía, estableciendo criterios claros sobre qué inmuebles pueden ser incluidos en este parque y asegurando que estos bienes se destinen exclusivamente a satisfacer las necesidades habitacionales de la población en situación de vulnerabilidad. Sería fundamental garantizar que la incorporación de bienes al parque público sea transparente, equitativa y que responda a las necesidades de la política habitacional.

Por ello, se propone la siguiente redacción:

1. Tipos de bienes:

- a) El Parque Público de Vivienda de Andalucía estará constituido por todos aquellos bienes inmuebles que hayan sido destinados a cubrir necesidades habitacionales de la población, con especial atención a los colectivos en situación de vulnerabilidad social y económica.
- b) Los bienes que integran el parque público de vivienda podrán incluir, además de viviendas protegidas, alojamientos temporales o viviendas de emergencia social, así como infraestructuras complementarias necesarias para la adecuada gestión y mantenimiento de las viviendas, tales como

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 190/453





centros de día, residencias asistidas o equipamientos comunitarios.

2. Origen de los bienes:

- a) El Parque Público de Vivienda de Andalucía podrá estar compuesto por bienes inmuebles adquiridos por las Administraciones Públicas a través de las siguientes fórmulas:
- Compra directa o mediante subasta pública, en los términos previstos en la legislación aplicable.
 - Cesión gratuita o con contraprestación, por parte de entidades públicas o privadas, a fin de destinarlos al uso social de la vivienda.
 - Donación de bienes inmuebles por personas físicas o jurídicas, con la finalidad expresa de que sean incorporados al parque público de vivienda.
 - Expropiación forzosa de inmuebles por causa de interés social o necesidad pública, de acuerdo con los procedimientos establecidos en la normativa vigente.
 - Incorporación de bienes vacantes o infrautilizados mediante procesos de rehabilitación urbana, regeneración de barrios o programas de reutilización de inmuebles en desuso.

3. Condiciones de uso y destinación:

- a) Todos los bienes que integren el Parque Público de Vivienda de Andalucía deberán destinarse exclusivamente a la residencia habitual y permanente de los adjudicatarios, y deberán cumplir con los estándares de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética previstos en la normativa aplicable.
- b) Se prohíbe el uso de los bienes del parque público con fines comerciales, especulativos o de lucro personal. En ningún caso podrán enajenarse o cederse para usos ajenos a la finalidad habitacional prevista.

4. Rehabilitación y adecuación de los bienes:

- a) Los bienes inmuebles que se integren en el parque público de vivienda deberán ser objeto de rehabilitación y adecuación, cuando sea necesario, para cumplir con los estándares de habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad.
- b) Las Administraciones Públicas podrán destinar recursos específicos a la rehabilitación integral de barrios o viviendas en situaciones de deterioro, con el objetivo de incorporar viviendas en desuso o vacantes al parque público de vivienda, mejorando así la oferta habitacional.

5. Mantenimiento y conservación de los bienes:

- a) Las Administraciones responsables deberán asegurar el adecuado mantenimiento y conservación de los bienes que integran el parque público, garantizando que las viviendas se mantengan en condiciones óptimas de uso y seguridad para los adjudicatarios.
- b) Se deberán implementar programas de conservación preventiva y rehabilitación continua, priorizando aquellas viviendas que presenten deficiencias estructurales o habitacionales.

6. Inventario y seguimiento:

- a) Los bienes que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía deberán estar inscritos en un inventario público, actualizado de manera continua, en el que se especifique su ubicación, características, estado de conservación y condiciones de ocupación.
- b) Las Administraciones competentes deberán realizar un seguimiento periódico de los bienes, para garantizar que se mantengan en condiciones adecuadas y que sigan cumpliendo su función social de proporcionar vivienda a colectivos vulnerables.

7. Protección de la titularidad pública:

- a) Los bienes que integran el parque público de vivienda estarán sujetos a un régimen jurídico de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, salvo en los casos en que la legislación prevea expresamente su desafectación para otros usos de interés público.
- b) En ningún caso podrán ser objeto de venta, subasta o transmisión sin una justificación previa de interés público, debidamente fundamentada en un expediente administrativo que garantice la protección de los derechos de los adjudicatarios y de los recursos públicos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 191/453





D) Artículo 88. Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública. Se propone la siguiente redacción:

1. Las Administraciones Públicas, conforme a los principios de publicidad, transparencia y concurrencia, podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar, o únicamente a gestionar, viviendas o alojamientos dotacionales en régimen de alquiler, garantizando que dichos procesos cumplan estrictamente con la legislación de contratación pública y que incluyan cláusulas que aseguren la máxima participación de actores tanto públicos como privados.
2. En el procedimiento de concesión se valorarán, entre otras, las siguientes condiciones: el número mínimo de viviendas a construir, la inclusión de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, la accesibilidad universal, la tipología de las viviendas, la renta o canon máximo a abonar por las personas usuarias, y los estándares mínimos de calidad a los que deberán ajustarse las viviendas.
3. Las Administraciones Públicas establecerán un sistema de supervisión y control para asegurar el cumplimiento de las condiciones de la concesión, mediante la implementación de auditorías periódicas y la evaluación continua del servicio prestado.
4. Las facultades de desahucio podrán ser ejercidas exclusivamente por el titular público de las viviendas protegidas, previa propuesta del concesionario, y solo tras haberse agotado todas las vías de mediación y conciliación pertinentes, garantizando en todo momento el respeto a los derechos de los usuarios afectados.

E) Artículo 89. Periodo de protección de las viviendas del Parque de Titularidad Autonómica y Municipal. Consideran que este periodo de protección es esencial para garantizar que las viviendas públicas sigan cumpliendo su función social de proporcionar alojamiento asequible a largo plazo, sin ser susceptibles de desprotección o de uso especulativo. Por ello, se propone la siguiente redacción más detallada al respecto:

<<Las viviendas de titularidad pública que formen parte del Parque Público de Viviendas de la Junta de Andalucía y de los parques públicos municipales mantendrán su protección durante toda su titularidad pública. Esto implica que seguirán sujetas al régimen de protección bajo el cual fueron construidas o adquiridas, sin perjuicio de lo previsto en esta Ley en relación con la vivienda protegida. Se garantizará que cualquier cambio en el régimen de protección cumpla con los fines sociales de acceso a la vivienda asequible y equitativa.

La enajenación de viviendas protegidas pertenecientes al parque público podrá realizarse a sus arrendatarios, de conformidad con los términos establecidos en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, o normativa que lo sustituya. Esta enajenación deberá respetar siempre los principios de transparencia, concurrencia pública y equidad, garantizando que los arrendatarios beneficiarios cumplan con los requisitos sociales y económicos establecidos.

En circunstancias excepcionales, y previa justificación administrativa, podrá establecerse un precio inferior de venta o de renta, ajustado a la capacidad económica de los arrendatarios, con el fin de favorecer el acceso a la propiedad o al alquiler de las viviendas del parque público. Esta reducción se aplicará siempre que el adquirente cumpla con los criterios de adjudicación y requisitos del programa específico de vivienda protegida al que esté acogida.

Las Administraciones competentes deberán llevar a cabo un seguimiento y evaluación periódica del uso de las viviendas enajenadas o sujetas a regímenes de alquiler, a fin de asegurar que estas sigan cumpliendo con los fines sociales de vivienda asequible y accesible para los colectivos más vulnerables.>>

F) Artículo 90. Financiación del Parque Público de Vivienda de Andalucía

Se considera que la gestión y expansión de este parque requieren recursos considerables, y por ello, es esencial diversificar las fuentes de ingresos y asegurar que sean suficientes para cumplir los objetivos sociales de acceso a la vivienda asequible. Por ello, se propone la siguiente redacción de mejora:

1. El Parque Público de Vivienda de Andalucía se financiará a través de las siguientes fuentes:
 - a) Ingresos procedentes de la gestión, alquiler y enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda, incluyendo rentas por arrendamiento, derechos de superficie y

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 192/453	



- otros ingresos derivados del uso de las viviendas o inmuebles.
- b) Bienes integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo, según lo previsto en el artículo 128 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, o normativa que la sustituya, los cuales serán destinados a la promoción de viviendas protegidas.
 - c) Subvenciones y ayudas procedentes de los planes de vivienda estatales y autonómicos, así como fondos europeos y otros mecanismos de financiación internacional destinados a la creación, mejora y sostenibilidad del parque público de vivienda.
 - d) Donaciones y legados de personas físicas o jurídicas, destinados específicamente a la ampliación o conservación del parque público de vivienda.
 - e) Colaboración público-privada, mediante convenios o contratos con entidades sin ánimo de lucro, cooperativas, sociedades de inversión social o cualquier otra fórmula de colaboración que garantice la ampliación y conservación de viviendas asequibles, preservando siempre la titularidad pública de los suelos.
2. Las Administraciones responsables de la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía establecerán un sistema de priorización en la asignación de los fondos, dando preferencia a la rehabilitación de viviendas vacantes, la construcción de nuevas viviendas y la implementación de programas de eficiencia energética.
 3. Se establecerán mecanismos de auditoría y control sobre la utilización de los fondos destinados al parque público de vivienda, garantizando la transparencia y rendición de cuentas en la gestión de los recursos.
 4. Las Administraciones podrán suscribir convenios con entidades financieras para obtener líneas de crédito específicas destinadas a la ampliación o mejora del parque público de vivienda, siempre que se asegure que las condiciones de financiación sean favorables y no pongan en riesgo la viabilidad financiera del parque.
- G) Artículo 91. Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía.** Consideran que este artículo es clave para garantizar que la gestión de las viviendas cumpla con su objetivo social, asegurando que los recursos se utilicen de manera eficiente y que se protejan los derechos de las personas usuarias. Es fundamental que la gestión sea transparente, equitativa y garantice la sostenibilidad a largo plazo del parque público de viviendas. Para ello, se proponen las siguientes aportaciones de mejora en el artículo:
1. Principios rectores de la gestión:
 - a) La gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía deberá realizarse conforme a los principios de eficiencia, equidad, sostenibilidad y transparencia, garantizando que los recursos públicos destinados a la vivienda cumplan con su finalidad de proporcionar acceso a una vivienda digna a personas y colectivos en situación de vulnerabilidad o dificultad habitacional.
 - b) Se adoptará un enfoque de sostenibilidad social, económica y ambiental, promoviendo la conservación y mantenimiento adecuado de las viviendas, la eficiencia energética y el uso responsable de los recursos, asegurando la permanencia de las viviendas en condiciones óptimas para su uso por parte de las generaciones futuras.
 2. Administración y gestión del parque público:
 - a) La administración del parque público podrá ser realizada directamente por las Administraciones Públicas competentes, o bien mediante la colaboración con entidades del tercer sector, cooperativas o empresas privadas, siempre bajo el marco de convenios o contratos que garanticen el cumplimiento de los objetivos sociales de la vivienda pública.
 - b) La gestión de las viviendas deberá incluir el mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles, asegurando su conservación y la adecuación a los estándares de habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad establecidos en la normativa aplicable.
 - c) Se deberá implementar un sistema de control y evaluación periódica de la gestión, tanto en términos de mantenimiento como de adjudicación y uso de las viviendas. Los resultados de estas eva-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 193/453	



luaciones deberán ser publicados en los portales de transparencia de la Administración competente.

3. Participación y derechos de los usuarios:

- a) Los usuarios del Parque Público de Vivienda tendrán derecho a participar en los procesos de evaluación de la gestión, así como en la adopción de decisiones que afecten al uso y mantenimiento de las viviendas que habitan.
- b) Las Administraciones gestoras deberán habilitar mecanismos de quejas y sugerencias, accesibles a los usuarios, y comprometerse a dar respuesta en plazos razonables a las solicitudes y preocupaciones presentadas.
- c) Los usuarios tendrán derecho a recibir información transparente sobre las condiciones de uso de las viviendas, el mantenimiento realizado y las inversiones previstas, así como sobre los derechos y deberes que les correspondan como adjudicatarios de vivienda pública.

4. Control del uso adecuado de las viviendas:

- a) Se realizará un seguimiento periódico del uso que las personas adjudicatarias hacen de las viviendas, a fin de garantizar que estas se destinan efectivamente a la residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias, y que se cumplen las condiciones de uso pactadas.
- b) En caso de incumplimiento de las condiciones de uso, la Administración podrá iniciar procedimientos de revisión del derecho de adjudicación, con el fin de garantizar que las viviendas sigan siendo ocupadas por quienes más lo necesiten.

5. Sostenibilidad y eficiencia energética:

- a) La gestión del Parque Público de Vivienda deberá incluir medidas de eficiencia energética y fomento de la sostenibilidad, tanto en la construcción de nuevas viviendas como en la rehabilitación y mantenimiento de las existentes.
- b) Las inversiones en rehabilitación energética deberán ser prioritarias, con el objetivo de reducir el impacto ambiental del parque de viviendas y disminuir los costos de suministro energético para los adjudicatarios, contribuyendo a la lucha contra la pobreza energética.

6. Garantías en la colaboración público-privada:

- a) En los casos en que la gestión de las viviendas públicas se realice mediante colaboración público-privada, se garantizará que las entidades gestoras respeten los principios de equidad, transparencia y responsabilidad social.
- b) Los convenios o contratos suscritos con entidades privadas deberán incluir cláusulas de control y supervisión, que permitan a la Administración intervenir en caso de que se detecten incumplimientos en la gestión o desviaciones de los objetivos sociales establecidos.

H) Artículo 92. Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía. Consideran fundamental garantizar que estas fórmulas sean inclusivas, transparentes y equitativas, de modo que los colectivos más vulnerables puedan acceder a una vivienda en condiciones justas y claras. Asimismo, es necesario definir los mecanismos que regulan el proceso de adjudicación, asegurando que se prioricen las necesidades reales y se respete el derecho a la vivienda digna. Para ello, se propone la redacción siguiente:

1. Modalidades de acceso:

a) Las viviendas del Parque Público de Vivienda de Andalucía podrán ser adjudicadas bajo las siguientes modalidades, de conformidad con la normativa vigente:

i. Arrendamiento: Las viviendas podrán ser adjudicadas en régimen de arrendamiento, garantizando que los cánones o rentas establecidas sean accesibles y acordes con las condiciones económicas de los adjudicatarios. Este régimen estará dirigido principalmente a personas o familias en situación de vulnerabilidad económica o social.

ii. Cesión de uso: Las viviendas podrán ser adjudicadas en régimen de cesión de uso temporal, por plazos determinados, a personas o colectivos que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa autonómica, asegurando el cumplimiento de la finalidad social de las viviendas.

iii. Compra en régimen de protección: En aquellos casos en los que sea posible, se permitirá el acceso a la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 194/453





vivienda pública en régimen de compra, garantizando que los precios sean asequibles y que las condiciones de pago sean accesibles para las personas adjudicatarias. En todo caso, las viviendas adquiridas bajo este régimen mantendrán su condición de vivienda protegida, y estarán sujetas a limitaciones en la transmisión posterior.

iv. Otros regímenes especiales: Se podrán establecer fórmulas especiales de acceso, tales como el derecho de superficie o el usufructo, que permitan el uso de las viviendas por parte de colectivos específicos o en programas de integración social y rehabilitación habitacional.

2. Criterios de acceso:

a) Los criterios de acceso a las viviendas del parque público se regirán por principios de equidad, transparencia y concurrencia pública, priorizando a los colectivos en situación de mayor vulnerabilidad o riesgo de exclusión social.

b) Los requisitos para acceder a una vivienda pública incluirán, entre otros, la situación socioeconómica de los solicitantes, el número de miembros del núcleo familiar, la presencia de personas dependientes o con discapacidad en la unidad familiar, así como la urgencia habitacional derivada de situaciones de desahucio, violencia de género o desprotección social.

c) Se establecerá un baremo público para la adjudicación de las viviendas, en el que se ponderen los factores anteriormente descritos. Dicho baremo deberá ser actualizado periódicamente para adaptarse a las necesidades sociales detectadas y a la evolución del parque de viviendas públicas.

3. Procedimiento de adjudicación:

a) El acceso a las viviendas del parque público se realizará mediante convocatorias públicas, abiertas a todas las personas que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa. Estas convocatorias deberán ser ampliamente difundidas a través de los boletines oficiales y los portales de transparencia de las Administraciones competentes.

b) La adjudicación de las viviendas se realizará a través de procedimientos de concurrencia pública, garantizando que todos los solicitantes tengan igualdad de oportunidades y que los resultados sean transparentes y fácilmente accesibles para los interesados.

c) La Administración competente deberá publicar un listado de adjudicatarios y reservas, conforme al baremo y criterios establecidos en la convocatoria, garantizando que las personas no adjudicatarias puedan impugnar los resultados si detectan irregularidades en el proceso.

4. Revisión periódica de las condiciones de adjudicación:

a) Se realizará una revisión periódica de las condiciones socioeconómicas de las personas adjudicatarias de las viviendas en régimen de arrendamiento o cesión de uso, con el objetivo de garantizar que las viviendas sigan destinadas a quienes más lo necesiten.

b) En caso de que se detecte una mejora sustancial en la situación económica de los adjudicatarios que les permita acceder a una vivienda en el mercado libre, la Administración podrá iniciar un procedimiento de revisión del derecho de uso, garantizando en todo momento la continuidad habitacional de los adjudicatarios mediante programas de transición y alternativas habitacionales adecuadas.

5. Protección de colectivos vulnerables:

a) Se establecerán medidas específicas para garantizar el acceso preferente de los colectivos más vulnerables, como personas en situación de pobreza, familias monoparentales, personas mayores, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género y otros colectivos en situación de especial vulnerabilidad.

b) Las viviendas de emergencia social estarán destinadas a personas o familias que se encuentren en situaciones de desahucio, pérdida de vivienda o desprotección, y se adjudicarán con carácter prioritario a través de procedimientos de urgencia.

l) Artículo 93. Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Este inventario debe ser exhaustivo, actualizado y fácilmente accesible, para que las Administraciones competentes y los ciudadanos puedan conocer el estado, ubicación y características de las viviendas disponibles. También es importante que dicho inventario esté vinculado a la planificación estratégica del parque de viviendas,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 195/453	



facilitando la toma de decisiones y la adjudicación eficiente.

- Elaboración y mantenimiento del inventario:

a) Las Administraciones Territoriales competentes en materia de vivienda, así como las entidades públicas adscritas, deberán elaborar y mantener actualizado un Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía, en el que se incluirán todas las viviendas y alojamientos protegidos de titularidad pública, así como aquellos gestionados mediante fórmulas de colaboración público-privada.

b) El inventario deberá incluir la siguiente información mínima para cada bien inmueble: ubicación, características técnicas, superficie, año de construcción, estado de conservación, régimen de protección, régimen de ocupación (arrendamiento, cesión, otros) y situación jurídica del bien (titularidad, gravámenes, etc.).

- Información sobre los beneficiarios y ocupación:

a) El inventario deberá incorporar datos sobre los beneficiarios de las viviendas, incluyendo información sociodemográfica y económica de los adjudicatarios, garantizando el cumplimiento de la normativa en materia de protección de datos personales.

b) Se deberá reflejar de manera clara la situación de ocupación de las viviendas, indicando si están ocupadas, vacantes o en proceso de adjudicación, así como las condiciones de uso y los términos del contrato que rige la ocupación de cada inmueble.

- Actualización y revisión periódica del inventario:

a) El inventario deberá ser actualizado periódicamente, garantizando que la información refleje de manera precisa la situación actual de las viviendas. La actualización deberá realizarse como mínimo de manera anual, o cuando se produzcan modificaciones significativas en la situación de los inmuebles, tales como cambios en su ocupación, estado de conservación o régimen de uso.

b) Las Administraciones responsables de la gestión del parque público deberán realizar una revisión periódica del inventario, a fin de detectar posibles deficiencias o desajustes en la información y corregirlos de forma inmediata.

- Accesibilidad y transparencia:

a) El inventario deberá ser objeto de publicidad y acceso público en los términos establecidos por la normativa de transparencia, facilitando su consulta a través de medios digitales. Se habilitarán plataformas en línea accesibles, en las que los ciudadanos puedan consultar la disponibilidad de viviendas, los criterios de adjudicación y el estado del parque público de vivienda.

b) La Administración deberá garantizar que la información publicada en el inventario cumpla con los principios de transparencia, veracidad y accesibilidad, permitiendo el control social y la rendición de cuentas en la gestión del parque público.

- Integración con la planificación habitacional:

a) El inventario del Parque Público de Vivienda deberá estar integrado en los instrumentos de planificación autonómica y local en materia de vivienda, facilitando la toma de decisiones estratégicas en relación con la creación de nueva infraestructura residencial, la rehabilitación de viviendas existentes y la optimización del uso del parque habitacional disponible.

b) Los datos recopilados en el inventario permitirán identificar las necesidades habitacionales no cubiertas en cada territorio, así como las viviendas susceptibles de ser rehabilitadas o de recibir actuaciones de mejora en su eficiencia energética o accesibilidad.

- Colaboración interadministrativa:

a) Se promoverá la colaboración entre las diferentes Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, a fin de asegurar que el inventario sea un instrumento homogéneo, coherente y actualizado en todo el territorio andaluz.

b) Las entidades gestoras del parque público de vivienda deberán colaborar en el intercambio de información con la Administración Autonómica, garantizando la integración de los datos en una única plataforma digital que facilite la coordinación de las políticas públicas de vivienda.

J) Artículo 94. Evaluación del Parque Público de Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 196/453	



Consideran esencial para asegurar que la gestión del parque público sea adecuada y eficiente, permitiendo ajustar y mejorar las políticas de vivienda en función de los resultados obtenidos. Este artículo debe garantizar que la evaluación sea exhaustiva, basada en datos actualizados y vinculada a la planificación estratégica del parque de viviendas. Además, es crucial que los resultados de la evaluación se hagan públicos para asegurar la transparencia y la rendición de cuentas.

Áreas clave que se propone mejorar:

1. Periodicidad y alcance de la evaluación: Es importante definir claramente la frecuencia con la que debe realizarse la evaluación y asegurar que abarque todos los aspectos relevantes de la gestión, uso y mantenimiento de las viviendas.
 2. Indicadores de rendimiento: Se deben establecer indicadores claros y medibles que permitan evaluar el desempeño de las políticas de vivienda.
 3. Transparencia y rendición de cuentas: Los resultados de la evaluación deben ser accesibles al público y servir para ajustar las estrategias de gestión del parque público
 - Artículo 95. Derechos y deberes de los usuarios del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Es importante que estas disposiciones no solo sean claras y justas, sino que también promuevan una gestión sostenible, una convivencia armoniosa y el cumplimiento de los objetivos sociales de las viviendas públicas. Por ello proponemos la redacción más detallada
1. Derechos de los usuarios:
 - a) Derecho de uso y disfrute: Los adjudicatarios de viviendas del Parque Público de Vivienda de Andalucía tendrán derecho al uso y disfrute de la vivienda adjudicada, de acuerdo con las condiciones contractuales establecidas y conforme a la normativa vigente.
 - b) Derecho a condiciones dignas de habitabilidad: Los usuarios tienen derecho a ocupar una vivienda en condiciones dignas de habitabilidad, seguridad y salubridad. Las Administraciones competentes velarán por el adecuado mantenimiento de las viviendas, asegurando que se cumplan los estándares de calidad y accesibilidad establecidos en la normativa autonómica.
 - c) Derecho a la estabilidad: Los usuarios tendrán derecho a la estabilidad en la ocupación de la vivienda, siempre que cumplan con las obligaciones contractuales, especialmente en lo que respecta al pago de las rentas o cuotas acordadas y al buen uso de la vivienda.
 - d) Derecho a la información: Los usuarios tienen derecho a ser informados por las Administraciones competentes sobre cualquier actuación que pueda afectar la ocupación o las condiciones de la vivienda, así como a recibir información sobre las ayudas o programas disponibles para la mejora de su situación habitacional.
 - e) Derecho a la participación: Los adjudicatarios podrán participar en los procesos de consulta pública que afecten a la gestión del parque público de vivienda, especialmente en lo relativo a reformas, rehabilitaciones o cambios en las condiciones de ocupación.
 2. Deberes de los usuarios:
 - a) Deber de conservación y mantenimiento: Los usuarios están obligados a conservar la vivienda en buenas condiciones de uso, realizando un uso adecuado y responsable de las instalaciones y servicios. Cualquier daño o deterioro causado por un uso negligente será responsabilidad del usuario.
 - b) Deber de pago: Los adjudicatarios están obligados a cumplir con el pago de las rentas, cuotas o cánones establecidos para la ocupación de la vivienda, en las condiciones y plazos acordados. En caso de dificultades económicas, podrán solicitar las ayudas previstas, siempre que cumplan con los requisitos establecidos.
 - c) Deber de convivencia: Los usuarios deberán respetar las normas de convivencia establecidas en el inmueble y en la comunidad de vecinos, garantizando el uso pacífico de las instalaciones comunes y evitando cualquier conducta que pueda afectar a los derechos de otros ocupantes.
 - d) Deber de uso conforme a la finalidad adjudicada: Los usuarios deberán utilizar la vivienda para el fin que les fue adjudicada, es decir, como residencia habitual y permanente. Se prohíbe el subarriendo, cesión de uso o cualquier otra alteración del destino de la vivienda sin autorización expresa de la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 197/453





Administración competente.

e) Deber de notificación: Los adjudicatarios deberán notificar a las Administraciones competentes cualquier circunstancia que altere su situación económica, familiar o social y que pueda afectar su derecho de uso de la vivienda, con el fin de adecuar las condiciones contractuales o recibir las ayudas correspondientes.

3. Resolución de conflictos y sanciones:

a) Mecanismos de resolución de conflictos: Se establecerán mecanismos ágiles y accesibles para la resolución de conflictos entre los usuarios y las Administraciones, así como entre los propios usuarios, a fin de garantizar la correcta aplicación de los derechos y deberes establecidos. Estos mecanismos podrán incluir servicios de mediación o arbitraje.

b) Régimen sancionador: El incumplimiento de los deberes establecidos en este artículo podrá dar lugar a la aplicación de sanciones conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, pudiendo incluir la pérdida del derecho de uso de la vivienda en casos graves o reiterados.

4. Sostenibilidad y responsabilidad social:

a) Responsabilidad medioambiental: Los usuarios están obligados a colaborar en el cumplimiento de las políticas de sostenibilidad y eficiencia energética implementadas en el parque público de vivienda, haciendo un uso responsable de los recursos disponibles, tales como agua, electricidad y gas, y participando en los programas de reciclaje y reducción de residuos que se promuevan.

K) Artículo 96. Desahucio Administrativo. Consideran que este artículo es clave para asegurar el uso correcto de los recursos públicos destinados a la vivienda y, sobre todo para proteger los derechos de las personas en situaciones de vulnerabilidad. Por ello, se propone la siguiente redacción de mejora:

1. Previamente al inicio del procedimiento de desahucio, la Administración establecerá medidas preventivas para evaluar la situación de vulnerabilidad socioeconómica de la unidad de convivencia afectada. En colaboración con los servicios sociales competentes, se garantizará el ofrecimiento de alternativas adecuadas, tales como aplazamientos de pagos, programas de mediación o reubicación en una vivienda adecuada. El objetivo será siempre evitar el desahucio cuando la situación lo permita y priorizar la protección de los colectivos vulnerables.

2. El desahucio administrativo procederá contra las personas beneficiarias, arrendatarias o usuarios de las viviendas protegidas de titularidad pública por las causas establecidas en el apartado siguiente. La Administración deberá garantizar que los afectados sean informados de sus derechos y de las alternativas disponibles antes de iniciar el procedimiento formal.

3. Serán causas de desahucio administrativo las siguientes:

a) Impago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades exigibles por otros servicios o gastos comunes, siempre que se acredite que se han agotado todas las medidas previas de apoyo y reestructuración de deuda.

b) Incumplimiento de las obligaciones de conservación y mantenimiento de la vivienda, o la realización de obras sin el consentimiento del arrendador, que comprometan la habitabilidad de la vivienda.

c) Sanción firme por infracción grave o muy grave en relación con el uso de la vivienda protegida, conforme a lo previsto en esta Ley.

d) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente de manera continuada, sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

e) Cesión total o parcial de la vivienda sin autorización expresa, ya sea a título oneroso o gratuito.

f) Uso indebido de la vivienda, de sus elementos anexos o zonas comunes, cuando dicho uso contravenga la normativa aplicable o los términos del contrato de arrendamiento.

4. En el caso de unidades de convivencia vulnerables, el desahucio solo procederá cuando se haya agotado toda vía de mediación, y se haya ofrecido, sin éxito, una solución habitacional acorde a las circunstancias socioeconómicas del afectado. Se garantizará un plazo mínimo de treinta días para

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 198/453





la presentación de alegaciones por parte del afectado, y el acceso a recursos sociales antes de ejecutar el lanzamiento.

5. El procedimiento de desahucio deberá seguir estrictamente los trámites previstos en la normativa de procedimiento administrativo, garantizando en todo momento el derecho a la defensa de los afectados y la oportunidad de acceder a recursos judiciales. En caso de vulnerabilidad confirmada, la Administración deberá coordinarse con los servicios sociales para asegurar la reubicación de la unidad familiar afectada.
6. Si el afectado no cumple con la obligación de abandonar la vivienda tras la resolución administrativa definitiva, la Administración deberá solicitar la autorización judicial correspondiente para el acceso al domicilio y la ejecución del lanzamiento, en los términos establecidos por la legislación.

L) Artículo 97. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.

Consideran que este procedimiento asegura que, en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los arrendatarios o adjudicatarios, las administraciones públicas puedan recuperar el control de las viviendas para su redistribución y uso adecuado. A pesar de ser una herramienta legal legítima, el procedimiento debería ser lo más justo y equitativo posible, especialmente considerando el impacto que puede tener sobre colectivos vulnerables. Para ello se especifica el siguiente texto de mejora:

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de vivienda autonómica y municipal se ajustará a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo común, respetando en todo momento los principios de transparencia, equidad y protección de los derechos de los arrendatarios. Además, se observarán las especialidades recogidas en este artículo.
2. En caso de que el desahucio se fundamente en la falta de pago, la Administración competente requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que regularice su situación en un plazo de quince días, informándole de las posibles medidas de apoyo disponibles, tales como el aplazamiento de la deuda o el acceso a programas de reestructuración de pagos. En el mismo requerimiento, se advertirá que, en caso de no realizar el pago dentro del plazo, se iniciará el procedimiento de desahucio, añadiéndose un recargo del 10% sobre la cantidad adeudada. Si la situación de impago se repite, dicho recargo se multiplicará proporcionalmente en función del número de reincidencias.
3. Una vez expirado el plazo sin que se haya regularizado la deuda, la administración titular de la vivienda emitirá una resolución motivada de desahucio, concediendo un nuevo plazo de quince días para el pago del importe adeudado junto con los recargos aplicables. En caso de no cumplirse este nuevo plazo, se procederá a la ejecución del desahucio, previo cumplimiento de los trámites judiciales necesarios para la entrada en el domicilio.
4. En los casos en que el desahucio se fundamente en otras causas distintas al impago, como la cesión no autorizada, la realización de obras sin consentimiento o el uso indebido de la vivienda, la administración notificará a la persona interesada la causa que motiva el desahucio, concediéndole un plazo de quince días para que presente las alegaciones y pruebas que considere pertinentes. Transcurrido este plazo, y previa audiencia del interesado, la administración emitirá la resolución correspondiente.
5. En todas las resoluciones de desahucio, se concederá a la persona afectada un plazo de quince días para que entregue voluntariamente la vivienda. En caso contrario, se procederá a la ejecución forzosa del desahucio mediante el lanzamiento de la vivienda, con la correspondiente autorización judicial si fuese necesario acceder al domicilio.
6. En situaciones donde el desahucio afecte a colectivos vulnerables, la administración deberá coordinarse con los servicios sociales competentes para asegurar que se ofrezcan alternativas habitacionales o medidas de apoyo adecuadas, con el fin de minimizar el impacto social del desahucio.

RESPUESTA 21:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 199/453	



A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, y L. SE ACEPTA PARCIALMENTE, en cuanto a su estudio en el desarrollo reglamentario propio del Anteproyecto, no siendo, por su extensión, contenido propio de normas con rango de ley, ni de una modificación puntual del vigente Reglamento de Viviendas Protegidas.

OBSERVACIÓN 22. TÍTULO VII.LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA.

A)Artículo 98: Naturaleza y funciones de la inspección en materia de vivienda. Para mejorar este artículo se debería añadir:

1. La inspección en materia de vivienda constituye una potestad administrativa que tiene por objeto verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en esta ley, así como en la normativa que la desarrolle. Su finalidad es garantizar el correcto uso y destino de las viviendas, la observancia de los derechos y deberes de los usuarios, y el cumplimiento de los estándares de habitabilidad y eficiencia energética establecidos por la normativa vigente.
2. Los municipios y la Consejería competente en materia de vivienda desarrollarán de manera coordinada las funciones de inspección y sanción en sus respectivos ámbitos de competencia, con el fin de garantizar una actuación uniforme y eficiente en todo el territorio de la Comunidad Autónoma.
3. En el ejercicio de la función inspectora, el personal encargado gozará de plena autonomía y condición de agente de la autoridad, estando facultado para:
 - a) Solicitar información y documentación a cualquier persona física o jurídica relacionada con los hechos objeto de inspección, incluidas empresas, entidades públicas y privadas.
 - b) Realizar inspecciones in situ en viviendas, edificios o infraestructuras relacionadas, cuando se estime necesario para comprobar el cumplimiento de la normativa.
 - c) Requerir el acceso a Registros Públicos, así como la colaboración de otras Administraciones o entidades privadas cuando la información sea necesaria para la correcta instrucción de los procedimientos.
4. En el marco de sus competencias, la Consejería competente en materia de vivienda podrá establecer planes anuales de inspección, que incluyan objetivos específicos y sectores prioritarios de actuación, garantizando que las inspecciones se realicen con base en criterios de eficiencia y proporcionalidad.
5. Las actuaciones de inspección deberán ajustarse a los principios de transparencia, imparcialidad y buena administración, y estarán sujetas a auditorías internas periódicas que evalúen la eficacia de las mismas, garantizando en todo momento la protección de los derechos de los ciudadanos afectados por las actuaciones inspectores.
6. En caso de que se detecten infracciones durante las inspecciones, la autoridad competente podrá adoptar las medidas correctoras o sancionadoras que sean procedentes, de acuerdo con lo previsto en el régimen sancionador de la presente Ley.

B) Análisis del Artículo 99: Inspección Autonómica en materia de vivienda. Dada la importancia de la inspección como herramienta para velar por el uso adecuado de las viviendas públicas y garantizar el respeto a las normativas, es crucial que este artículo desarrolle con claridad las competencias, facultades y responsabilidades del cuerpo inspector. Se propone ampliar el artículo con el texto siguiente:

1. La Inspección Autonómica en materia de vivienda, encargada de verificar el cumplimiento de la presente Ley, estará a cargo del personal funcionario del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda y del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda. La organización y funciones específicas de ambos cuerpos serán reguladas por su normativa interna. Se establecerán claramente las competencias y ámbitos de actuación de cada cuerpo, asegurando que las funciones se realicen de forma eficiente y coordinada.
2. El personal inspector actuará con plena autonomía, gozando de la condición de agente de la autoridad en el ejercicio de sus funciones. Estarán facultados para solicitar, requerir y examinar toda clase de documentos, registros y cualquier otra información relevante que permita verificar la ade-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 200/453	



cuación de las actuaciones a la normativa vigente en materia de vivienda.

3. La Consejería competente en materia de Vivienda podrá requerir la colaboración de otras administraciones públicas, especialmente los ayuntamientos, en aquellas actuaciones inspectoras que afecten a su ámbito territorial o competencial. Esta colaboración será obligatoria y se garantizará una coordinación efectiva entre los distintos niveles de la Administración.
4. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector deberá actuar respetando los principios de transparencia, proporcionalidad y protección de derechos. Se establecerán mecanismos de auditoría interna y evaluación periódica de las actuaciones de inspección, con el fin de asegurar la eficacia y la legalidad en el cumplimiento de sus funciones.
5. Para la correcta ejecución de sus tareas, el personal inspector estará autorizado a acceder a registros públicos y a solicitar información que, aunque de carácter reservado, sea necesaria para el ejercicio de sus funciones, siempre conforme a la legislación vigente sobre protección de datos.

C) Artículo 100: Planificación y programación. El artículo establece de manera bastante general los principios de planificación y programación para la inspección en materia de vivienda, por eso planteamos una ampliación del artículo, que a continuación se detalla.

La Inspección Autónoma en materia de vivienda planificará y programará sus actuaciones de acuerdo con objetivos generales y particulares, definidos en función de las necesidades territoriales y materiales de cada ámbito competencial. La planificación deberá incluir:

- Un diagnóstico de las áreas prioritarias de actuación, basado en la demanda habitacional, el estado del parque público de vivienda y las infracciones más frecuentes detectadas en ejercicios anteriores.
- Criterios de priorización de las actuaciones, que tendrán en cuenta aspectos como la gravedad de las infracciones, la repercusión en la accesibilidad a la vivienda y el impacto en la cohesión social.
- El Plan de Inspección deberá ser flexible, permitiendo la inclusión de actuaciones no previstas inicialmente, siempre que se justifiquen por la aparición de circunstancias excepcionales o nuevas necesidades detectadas.
- La programación se desarrollará a través de informes trimestrales que permitan evaluar la eficacia de las actuaciones inspectoras. Dichos informes deberán incluir una memoria de seguimiento donde se evalúe el grado de cumplimiento de los objetivos planteados en la planificación inicial.
- La Inspección promoverá la colaboración con los Ayuntamientos y otras entidades públicas o privadas, garantizando una actuación coordinada que permita optimizar los recursos disponibles y lograr una mayor cobertura territorial.
- Se establecerán mecanismos de auditoría interna, que permitan la revisión periódica de la programación y la detección de posibles ineficiencias o áreas de mejora, ajustando la planificación conforme a los resultados obtenidos.

D) Artículo 101. Criterios Generales de Planificación. El artículo establece una serie de criterios generales para la planificación de la inspección en materia de vivienda. Sin embargo, se pueden introducir mejoras que aporten más claridad y detalle a los criterios establecidos, así como mecanismos que refuercen la coherencia y eficacia de las actuaciones. Por ello, se propone añadir la siguiente redacción:

1. Los criterios generales que regirán tanto la elaboración del Plan de Inspección como su ejecución y desarrollo serán los siguientes, sin constituir prelación ni tener carácter limitativo:

a) Repercusión de las infracciones en la demanda habitacional: Se evaluará el impacto directo de las infracciones en el acceso a la vivienda, priorizando las actuaciones en aquellas áreas donde la demanda habitacional no pueda ser satisfecha debido a infracciones o irregularidades.

b) Incidencia de las prácticas inmobiliarias en el acceso a la vivienda: Se considerará la influencia de prácticas o mecanismos que restrinjan el acceso a la vivienda, tanto en el mercado de viviendas protegidas como en el libre.

c) Trascendencia social, jurídica y económica de las infracciones: Se valorará la gravedad de las infracciones en función de su repercusión social y económica, atendiendo a criterios de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 201/453





equidad y cohesión social. En particular, se dará prioridad a aquellas situaciones que afecten a colectivos vulnerables o en riesgo de exclusión social.

d) Prevención general y especial: Las actuaciones de inspección se diseñarán para tener un efecto preventivo tanto a nivel general como en casos específicos, con el objetivo de disuadir futuras infracciones y mejorar el cumplimiento normativo.

e) Consideración territorial: Se priorizarán las actuaciones en función del déficit y la demanda habitacional de cada territorio, atendiendo a las particularidades demográficas y socioeconómicas locales.

f) Beneficio económico derivado de las infracciones: Se prestará especial atención a aquellas infracciones que persigan un beneficio económico significativo en detrimento del cumplimiento de la normativa de vivienda, priorizando su detección y sanción.

g) Criterios temporales: Se dará prioridad a aquellas actuaciones que puedan evitar la prescripción de infracciones o la caducidad de los procedimientos administrativos, garantizando que las sanciones se impongan dentro de los plazos legales establecidos.

h) Factores locativos: Se tendrá en cuenta la localización de las infracciones y su efecto sobre la accesibilidad a la vivienda en áreas con alta demanda, especialmente en lo referente a viviendas protegidas o de titularidad pública.

2. La planificación y ejecución del Plan de Inspección deberá garantizar la coordinación entre las Administraciones públicas competentes, fomentando la colaboración entre los distintos niveles de la administración autonómica y local, así como con entidades del sector privado cuando sea necesario.

3. Se establecerán mecanismos de auditoría y evaluación periódica de los resultados obtenidos en las actuaciones de inspección, a fin de asegurar la eficacia y la transparencia en la aplicación de los criterios establecidos. Los resultados de estas evaluaciones serán incorporados al desarrollo de futuros planes de inspección, ajustando las actuaciones según los aprendizajes obtenidos.

E) Artículo 102. Plan de Inspección en materia de vivienda. Consideran que el artículo describe de manera completa los elementos que deben componer el Plan de Inspección, sin embargo, existen áreas de mejora que pueden aportar más precisión y eficacia a su desarrollo. Para ello, se propone la siguiente redacción:

1. Las actuaciones inspectoras en materia de vivienda se organizarán y ejecutarán conforme a un Plan de Inspección, aprobado mediante orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda, y elaborado a partir de las propuestas formuladas por los órganos directivos centrales y periféricos y las entidades instrumentales relacionadas con la gestión y control del parque de viviendas. El Plan deberá responder a una estrategia global para la mejora del acceso a la vivienda, la protección de los derechos de los usuarios y la conservación del parque de viviendas públicas y privadas.
2. El Plan de Inspección tendrá carácter reservado en cuanto a su contenido específico para evitar comprometer la eficacia de las actuaciones, sin perjuicio de que se dé publicidad a los criterios generales y objetivos estratégicos que guíen la actuación inspectora. Estos criterios estarán alineados con las políticas públicas de vivienda, promoviendo la transparencia y la rendición de cuentas ante la ciudadanía y los actores implicados.
3. El Plan de Inspección definirá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos y cualitativos que determinarán el orden de prioridades en las actuaciones inspectoras. Los criterios deberán garantizar un equilibrio entre la eficiencia de las intervenciones y el impacto social de las mismas, priorizando aquellas áreas geográficas y sectores de actuación que presenten mayor vulnerabilidad habitacional o que afecten a colectivos sociales en situación de riesgo.
4. La vigencia del Plan de Inspección será de dos años, prorrogable por una anualidad si la evaluación de su implementación resulta satisfactoria y si se justifica la necesidad de continuar con las actuaciones planificadas en función de la evolución del contexto socioeconómico y habitacional.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 202/453





5. El Plan de Inspección incluirá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Una memoria justificativa que exponga las necesidades habitacionales diagnosticadas, incluyendo un análisis detallado de las demandas habitacionales insatisfechas, los desajustes en el mercado inmobiliario y las áreas prioritarias de intervención.
 - b) Directrices generales y estratégicas que definirán los principios rectores de la actuación inspectora, con especial énfasis en la protección de los derechos de los usuarios y la promoción de la accesibilidad a viviendas asequibles y dignas.
 - c) Criterios de priorización que determinarán el orden de actuación, teniendo en cuenta la gravedad de las infracciones detectadas, su repercusión sobre el acceso a la vivienda y la equidad territorial, garantizando que las actuaciones se distribuyan de forma proporcional entre los distintos municipios y territorios según sus necesidades.
 - d) Una delimitación geográfica y material de las actuaciones a desarrollar, especificando los inmuebles, viviendas y áreas urbanas que serán objeto de inspección preferente, en función de las características del territorio, las condiciones socioeconómicas de la población y la incidencia de prácticas fraudulentas o ilegales en el acceso a la vivienda.
 - e) La determinación de los objetivos concretos que deberán alcanzarse durante el periodo de vigencia del Plan, formulados en términos cuantitativos y cualitativos, para asegurar una medición clara del éxito de las actuaciones inspectoras.
 - f) Una descripción detallada de los programas de actuación específicos que se implementarán para ejecutar la planificación, asegurando la coherencia y eficacia de las intervenciones y su alineación con las políticas generales de vivienda.
 - g) La asignación de los recursos materiales y financieros necesarios para alcanzar los objetivos del Plan, especificando los medios disponibles, las fuentes de financiación y las capacidades operativas de los equipos inspectores.
 - h) Los puntos de control y seguimiento, así como los indicadores de cumplimiento, que permitirán evaluar de forma periódica el progreso del Plan, asegurando que las actuaciones se realicen dentro de los plazos previstos y con los resultados esperados.
 - i) La especificación del periodo de vigencia del Plan, señalando las fechas de inicio y finalización de las actuaciones, así como los plazos para la evaluación intermedia y final de los resultados obtenidos.
 - j) La indicación de las actuaciones preparatorias o previas necesarias para asegurar una adecuada planificación de la actividad inspectora, incluyendo estudios preliminares, consultas a actores implicados y recopilación de datos relevantes sobre las condiciones del parque de viviendas.
6. Durante la vigencia del Plan, se realizará una evaluación periódica del cumplimiento de los objetivos, a través de los indicadores establecidos. Los resultados de estas evaluaciones deberán ser documentados y servirán de base para realizar ajustes en las actuaciones previstas, garantizando la adaptabilidad del Plan a cambios en las necesidades habitacionales o en el contexto socioeconómico. Estas evaluaciones permitirán mejorar la eficiencia de las actuaciones y asegurar que los recursos se utilicen de manera óptima.

RESPUESTA 22:

A), B), C), D) y E) SE ACEPTA PARCIALMENTE, en cuanto a su estudio en el desarrollo reglamentario propio del Anteproyecto, no siendo, por su extensión, contenido propio de normas con rango de ley, ni de una modificación puntual del vigente Reglamento de Viviendas Protegidas.

OBSERVACIÓN 23. TÍTULO VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA

Capítulo I. Disposiciones comunes al régimen sancionador.

A) Artículo 103: Actuaciones de Investigación

Consideran que las actuaciones deben especificarse con más detalle, y detalladas sobre el procedimiento

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 203/453	



de iniciación y desarrollo de las investigaciones, asegurando que los pasos sean claros para todas las partes involucradas y se respeten los principios de imparcialidad y transparencia. Además, se debería recoger el derecho a ser debidamente informadas, las personas investigadas, promoviendo un equilibrio entre las potestades administrativas y los derechos fundamentales de la ciudadanía. Por tanto, el texto de mejorar que se propone es el siguiente:

1. Inicio de las actuaciones de investigación:

Las actuaciones de investigación se iniciarán cuando existan indicios suficientes que sugieran la posible comisión de infracciones tipificadas en esta Ley como leves, graves o muy graves.

Estas actuaciones podrán ser impulsadas de oficio por los órganos competentes, a raíz de denuncias presentadas por personas físicas o jurídicas, o como consecuencia de inspecciones realizadas previamente por la administración competente.

Este proceso permitirá establecer si corresponde la apertura de un procedimiento sancionador o la adopción de medidas correctoras.

El inicio de la investigación se formalizará mediante un acto administrativo debidamente motivado, emitido por el órgano competente. Este acto será notificado a las personas investigadas, quienes recibirán una descripción clara de los hechos objeto de la investigación, la presunta comisión cometida, y los derechos que les asisten. Entre estos derechos se incluye la posibilidad de presentar alegaciones y aportar pruebas que consideren pertinentes para su defensa.

2. Desarrollo de las investigaciones:

Las investigaciones estarán dirigidas por los órganos competentes y deberán regirse por los principios de imparcialidad, objetividad y transparencia.

Durante el desarrollo de estas actuaciones, el inspector personal, en su condición de agente de la autoridad, tendrá las siguientes facultades:

a) Solicitar y examinar toda la documentación, registros, informes y datos que sean necesarios para esclarecer los hechos investigados, tanto de las personas físicas o jurídicas involucradas como de entidades públicas o privadas que puedan estar relacionadas con la investigación.

b) Acceder a inmuebles, instalaciones o propiedades que estén vinculados a los hechos objeto de la investigación, siempre respetando los derechos fundamentales de las personas afectadas y cumpliendo con la normativa vigente. Cuando sea necesario el acceso a domicilios privados, deberá contar con las autorizaciones legales pertinentes.

c) Realizar entrevistas o tomar declaraciones de personas físicas o jurídicas que puedan aportar información relevante sobre los hechos investigados, así como requerir aclaraciones a los responsables, testigos o terceros implicados.

d) Recabar pruebas documentales, fotográficas, electrónicas u otros elementos de prueba que resulten pertinentes para la correcta instrucción de la investigación, y que permitan verificar la veracidad de los hechos denunciados o detectados. Durante todo el proceso, se garantizará a los investigados su derecho a la defensa ya la presentación de alegaciones, así como a la aportación de pruebas que consideren necesarias para su defensa, en cualquier fase de la investigación.

3. Plazos para la finalización de las investigaciones:

Las actuaciones de investigación deberán finalizar en un plazo máximo de tres meses. Desde su inicio, prorrogable dos meses adicionales en casos excepcionales.

4. Resolución de las investigaciones:

Una vez finalizadas las diligencias, el órgano competente adoptará una de las siguientes resoluciones:

a) Archivo de las actuaciones, si no se acreditan hechos constitutivos de infracción.

b) Incoación del procedimiento sancionador, si los hechos investigados resultan constitutivos de infracción.

c) Adopción de medidas cautelares, cuando sea necesario prevenir daños graves o irreparables, de acuerdo con la normativa aplicable.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 204/453	



Todas las resoluciones serán debidamente motivadas y notificadas a las partes interesadas, respetando el derecho a la defensa ya los recursos.

5. Garantías y derechos de los investigados:

Durante el curso de la investigación, las personas o entidades investigadas tendrán el derecho de ser informadas oportunamente sobre el avance y las conclusiones del procedimiento, y podrán presentar alegaciones y pruebas para su defensa. Además, se garantizará el derecho a solicitar una audiencia previa antes de la resolución definitiva que afecte sus derechos o intereses.

6. Recursos administrativos:

Contra las resoluciones adoptadas, los interesados podrán interponer los recursos administrativos pertinentes conforme a la normativa de procedimiento administrativo común. El acceso a dichos recursos deberá ser informado de forma clara en las notificaciones de las resoluciones.

B) Artículo 104. Obligación de información. Se propone añadir a este artículo el siguiente texto:

Las Administraciones Públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, están obligadas a colaborar con el personal de inspección y a proporcionar los datos, los informes, los justificantes y cualquier otra documentación requerida que sean determinantes para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, con los límites que fija la normativa en materia de protección de datos de carácter personal.

C) Artículo 106. Criterios para la graduación de las sanciones. Se propone el siguiente texto:

1. Proporcionalidad y adecuación de la sanción:

Las sanciones administrativas derivadas del incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley se graduarán conforme a los principios de proporcionalidad y equidad, asegurando una adecuada correspondencia entre la gravedad de la infracción y la sanción impuesta. Se valorarán, entre otros, los siguientes criterios:

- La intencionalidad o negligencia del infractor.
- La naturaleza y el coste del perjuicio causado, así como en su caso, el coste de la reparación y la viabilidad que tenga.
- La reincidencia, cuando se haya cometido una infracción del mismo tipo en un período inferior a dos años.
- El daño o perjuicio causado a los bienes protegidos o al interés general, con especial atención a la afectación del derecho a la vivienda digna y también a terceras personas.
- La capacidad económica del infractor, ajustando la cantidad de la sanción de acuerdo con la situación financiera del responsable, especialmente en el caso de personas físicas con situación de vulnerabilidad económica.
- El beneficio económico obtenido como resultado de la infracción, que deberá ser recuperado en su totalidad, incrementando la sanción si el beneficio excede la multa correspondiente.
- La cooperación con la administración durante la investigación y los procedimientos sancionadores.

2. Incremento en caso de beneficio superior:

Si el beneficio económico obtenido por el infractor como consecuencia de la comisión de la complicación resultara superior a la sanción inicialmente prevista, esta deberá incrementarse hasta alcanzar una cantidad equivalente al beneficio económico total obtenido. En caso de que se acredite la persistencia de la conducta infractora, se podrá establecer un incremento adicional del 20% sobre el beneficio total.

3. Atenuantes y eximentes:

En la imposición de sanciones, podrán considerarse circunstancias atenuantes como el reconocimiento voluntario de la infracción antes del inicio del procedimiento sancionador, la reparación inmediata del daño causado o la adopción de medidas correctoras a iniciativa del infractor. También se valorarán circunstancias eximentes, como la concurrencia de fuerza mayor o situaciones de extrema vulnerabilidad que puedan contribuir a la comisión de la infracción.

4. Evaluación del impacto social y económico:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 205/453





Además de los criterios anteriores, en la graduación de las sanciones se tomará en cuenta el impacto social y económico que la conducta infractora pueda generar, prestando especial atención a las infracciones que afectan a colectivos vulnerables o al acceso a la vivienda de familias en situación de exclusión social.

D) Artículo 107. Multas coercitivas y otras medidas aplicables. Se propone la siguiente redacción:

1. Independientemente de las sanciones administrativas aplicables, se podrán imponer multas coercitivas de forma reiterada, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para cumplir con los requerimientos relativos a la aportación de información, comunicación o colaboración.
2. Si el incumplimiento afecta a varias viviendas, se impondrá una multa coercitiva por cada una de las viviendas afectadas por la acción u omisión.
3. La cantidad de las multas coercitivas se graduará según la gravedad de la infracción y las características del infractor, sin exceder de 600 euros en la primera multa, 1.500 euros en la segunda y 3.000 euros en la tercera.
4. En casos de incumplimiento reiterado, la administración podrá adoptar medidas complementarias, tales como la ejecución subsidiaria de las actuaciones a cargo del infractor, y la publicación periódica de los infractores reincidentes.
5. Las cuantías que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se destinarán a la financiación de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho a la vivienda.

E) Artículo 108: Administraciones competentes. Consideran que en este artículo se deberían especificar las competencias en materia sancionadora entre los diferentes organismos públicos, permitiendo mayor claridad en las responsabilidades de cada uno. Por ello, se propone la siguiente redacción:

1. La Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, será la responsable de iniciar, tramitar e imponer las sanciones administrativas previstas en esta Ley. Las excepciones serán aquellas competencias sancionadoras expresamente atribuidas a los Ayuntamientos en el apartado 3 del presente artículo y en los casos de competencias compartidas según los artículos 103 y 105.
2. Dentro de la Consejería competente, la competencia sancionadora será atribuida a la Secretaría General de Vivienda o al órgano que se determine según la normativa vigente.
3. Las sanciones en materia de vivienda protegida y de vivienda en general, conforme a lo establecido en los artículos 103 y 105, serán impuestas por los Ayuntamientos cuando se trate de infracciones cometidas en el ámbito municipal.
4. Si los Ayuntamientos no ejercen su potestad sancionadora, la Secretaría General de Vivienda podrá subrogar en dicha potestad, previo requerimiento para la adopción de las medidas oportunas.

F) Artículo 109. Prescripción de la infracción. Opinan que se debería especificar el plazo en el que se inicia la infracción, además se debe incorporar la posibilidad de suspender el plazo de prescripción en caso de diligencias previas para evitar que las investigaciones más complejas se vean interrumpidas por la prescripción del plazo. Se considera que ajustar los plazos a las infracciones que afectan gravemente al acceso a la vivienda es una medida que refuerza la importancia de proteger el derecho a una vivienda, por ello se propone la siguiente redacción:

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente Ley serán los siguientes:
 - a) Cuatro años para las infracciones muy graves.
 - b) Tres años para las infracciones graves.
 - c) Dos años para las infracciones leves.
2. El cómputo del plazo de prescripción se iniciará desde la fecha en que se cometa la infracción. En el caso de infracciones continuadas, dicho plazo comenzará a contarse desde la fecha en que se realice el último acto que consuma la infracción.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 206/453	



3. En aquellos casos en los que la administración inicie diligencias previas para la comprobación de los hechos, el plazo de prescripción quedará suspendido hasta la finalización de las mismas.
4. En infracciones que, debido a su gravedad, afecten significativamente a la disponibilidad de viviendas protegidas o al acceso a la vivienda de colectivos vulnerables, la administración podrá establecer plazos de prescripción superiores, siempre que se justifique el impacto social de la infracción.

G) Artículo 110. Prescripción de las sanciones. Desde UGT Andalucía se propone una serie de mejoras para asegurar que el cómputo de los plazos sea claro y preciso, eliminando incertidumbres sobre el momento en que las sanciones adquieren firmeza. Por ello, se propone la siguiente redacción:

1. Plazos de prescripción:

Los plazos de prescripción de las sanciones administrativas impuestas en virtud de la presente Ley serán los siguientes:

- a) Tres años para las sanciones derivadas de infracciones muy graves.
- b) Dos años para las sanciones correspondientes a infracciones graves.
- c) Un año para las sanciones impuestas por infracciones leves.

2. Computo de los plazos:

Los plazos de prescripción comenzarán a contarse desde el momento en que la sanción haya adquirido firmeza, entendida como la resolución definitiva en vía administrativa, o en su caso, desde la finalización del procedimiento judicial si este ha sido iniciado.

3. Interrupción y suspensión de los plazos:

Los plazos de prescripción podrán ser interrumpidos o suspendidos en los casos previstos por la normativa aplicable, tales como la interposición de recursos administrativos o judiciales, la falta de notificación fehaciente, o en situaciones de fuerza mayor. Una vez superada la causa de interrupción o suspensión, el plazo de prescripción se reanudará.

4. Ejecución de sanciones antes de la prescripción:

Para evitar la caducidad o prescripción de las sanciones, la administración podrá ejercer preventivas o coercitivas, tales como la adopción de embargos medidas preventivas u otras actuaciones, con el fin de garantizar la efectividad de las sanciones impuestas y evitar su inejecución por el transcurso del tiempo.

RESPUESTA 23:A),B),C), D),E), F)y G) SE ACEPTA PARCIALMENTE, en cuanto a su estudio en el desarrollo reglamentario propio del Anteproyecto, no siendo, por su extensión, contenido propio de normas con rango de ley.

OBSERVACIÓN 24.-DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida. En esta Disposición se establece el objetivo de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida, con carácter urgente y transitorio. Desde UGT Andalucía nos parece acertado las iniciativas que promuevan la mejora de nuestro Parque Público de viviendas, pero siempre bajo garantías que las viviendas sean dignas, sostenibles, accesibles, asequibles, de calidad y adecuadas a cada situación familiar, personal, económica y social. Por ello, esta disposición debe ampliar más detalladamente, por ejemplo, cuando se trate de cambio de oficinas a vivienda protegida, o cuando se establece, por ejemplo, que el uso alternativo autorizado se mantendrá durante el plazo legal de protección de las viviendas, en este caso concreto, ¿transcurridos los años de protección, que sucederá con la vivienda, las personas que la habitan, con su utilización? Esto debería de especificarse.

En el punto 3. Viviendas dotaciones en parcelas de equipamiento, igualmente hay que detallar este punto con más precisión. Un ejemplo es cuando se establece que "... las condiciones de edificación en las que debe desarrollarse se establecerán mediante un estudio de detalle..." Debe explicarse que debe contener este estudio.

RESPUESTA 24: El contenido de esta Disposición se ha eliminado del Anteproyecto.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 207/453





OBSERVACIÓN 25.DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera. Viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la presente Ley. Se propone la siguiente redacción:

“Las viviendas protegidas que, a la entrada en vigor de la presente Ley, cuenten con calificación definitiva bajo algún régimen de protección pública y se encuentren dentro del periodo de protección, continuarán rigiéndose por la presente Ley. No obstante, se respetarán aquellas especificaciones propias de su régimen de protección que, siendo compatibles con el marco jurídico de esta Ley, deban permanecer vigentes. Las disposiciones de carácter temporal que, por la naturaleza de la promoción o del uso específico de la vivienda, resulten inaplicables bajo el nuevo marco normativo, serán revisadas por la autoridad competente para garantizar su corrección.”

RESPUESTA 25:No se acepta, la propuesta ya se incluye en la actual redacción del Anteproyecto con carácter general y no resulta concreta en cuanto al ultimo párrafo.

Disposición Transitoria Segunda. Sobre la aplicación de las condiciones de calidad a nuevas promociones o rehabilitaciones. Se propone la siguiente redacción:

Las promociones de vivienda y las obras de rehabilitación de edificios destinadas a uso residencial que, a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, hubieran solicitado la correspondiente licencia urbanística, quedarán exentas de la aplicación de las disposiciones de calidad establecidas en la presente Ley. En consecuencia, dichas promociones y obras comenzarán rigiéndose por la normativa de calidad vigente en el momento de la solicitud de la licencia. No obstante, se fomentará la adopción voluntaria de las nuevas disposiciones de calidad, sostenibilidad y eficiencia energética, a través de incentivos específicos que podrán establecerse en el correspondiente desarrollo reglamentario. Las autoridades competentes podrán, asimismo, requerir la adecuación de determinados aspectos de las promociones o rehabilitaciones en curso, siempre y cuando ello no afecte de manera sustancial a los plazos o costos previamente aprobados.

Hasta que se promulgue el desarrollo reglamentario previsto por la presente Ley, continuarán en vigor, de manera supletoria y en lo que no contradigan las disposiciones de esta Ley, las siguientes normativas:

- El DECRETO 149/2006 , de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- El Decreto 1/2012 , de 10 de enero, que aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Estas normativas mantendrán su vigencia de forma supletoria hasta que se aprueben los reglamentos específicos que desarrollaron los preceptos de la presente Ley. Esta medida tiene como finalidad garantizar la continuidad de las actuaciones administrativas y asegurar la seguridad jurídica en la gestión de las políticas de vivienda, evitando cualquier vacío normativo que pueda afectar a los procedimientos en curso. En ningún caso se aplicarán disposiciones que resulten incompatibles con el nuevo marco legal, debiendo proceder a la actualización inmediata de aquellos actos administrativos que así lo requieran.

RESPUESTA 25:

No se acepta, dado el carácter restrictivo de las disposiciones de calidad solo puede exigirse su aplicación una vez que los preceptos entren en vigor.

OBSERVACIÓN 26 DISPOSICION DEROGATIVA UNICA.

Se propone añadir el siguiente párrafo:

“La derogación de las normas mencionadas se entenderá sin perjuicio de los derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas bajo su vigencia, que seguirán rigiéndose por las mismas en los

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 208/453





términos establecidos por las disposiciones transitorias de la presente Ley o por la normativa que les sea aplicable en virtud de su carácter específico.”

RESPUESTA 26:

No se acepta, es una precisión de aplicación del derecho a nivel general que resulta obvia por su contenido.

OBSERVACIÓN 27.DISPOSICIONES FINALES

En estas disposiciones, consideran en falta, al igual que se recoge en la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, por ejemplo, la regulación de la contención de los precios en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Disposición Final Primera. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Se propone añadir el siguiente texto en el artículo 61.5:

“5. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incluir previsiones suficientes para garantizar la reserva de suelo destinada a la construcción de vivienda protegida, atendiendo a los siguientes criterios:

a) En las actuaciones de transformación urbanística que generen nueva edificabilidad residencial, será preceptiva la reserva de suelo necesaria para atender la demanda de vivienda protegida identificada en los correspondientes planos municipales de vivienda y suelo, conforme a los estudios de demanda y las previsiones normativas que, al respecto, se encontrarán en vigor en cada momento.

b) El porcentaje mínimo de reserva de suelo para vivienda protegida será del 33% en las actuaciones de desarrollo de suelo urbanizable de nueva creación, y del 10% en las actuaciones de reforma interior que generen un incremento de la edificabilidad residencial. En ambos casos, la reserva se distribuirá de manera equilibrada dentro del ámbito de actuación, con el objetivo de fomentar la cohesión social y evitar la segregación territorial.

c) Excepcionalmente, los planos municipales de ordenación urbanística podrán establecer una reducción de dichos porcentajes o incluso la exención de esta obligación en determinados ámbitos, siempre que se justifique la existencia de circunstancias que lo aconsejen y se acredite que el cumplimiento de los porcentajes mínimos de reserva se garantiza en otras zonas del municipio o ámbito de planificación, de forma que no se comprometan los objetivos de equidad social y territorial en el acceso a la vivienda protegida.”

2. Se modifica el párrafo a) del apartado 2 del artículo 129 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que queda redactado de la siguiente forma:

“a) Al menos el 35% de los ingresos y recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo de los municipios se destinarán a la adquisición de suelo para la promoción de vivienda protegida, así como a la construcción directa de viviendas protegidas que responden a las necesidades detectadas en los planos municipales de vivienda y suelo. Dicha obligación deberá ser cumplida con carácter anual, pudiendo acumularse los remanentes de un ejercicio a otro, con el fin de maximizar la eficacia en la gestión y garantizar una adecuada planificación de las actuaciones.”

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 el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Se propone la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 83 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

“1. En las actuaciones de transformación urbanística que implican la creación de nueva edificabilidad residencial, los planos generales de ordenación urbanística, así como los demás instrumentos de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 209/453	



ordenación del territorio que corresponden, deberán prever una reserva de suelo suficiente para vivienda protegida, de conformidad con las necesidades. identificados en los planos municipales de vivienda y suelo.

En los suelos clasificados como urbanizables, la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial total generada por la actuación. En los suelos sujetos a actuaciones de reforma interior que generen nueva edificabilidad residencial, la reserva mínima será del diez por ciento (10%) de dicha edificabilidad. Estas reservas estarán destinadas exclusivamente a la promoción de vivienda protegida bajo cualquiera de las modalidades de protección pública definidas por la legislación vigente.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer mecanismos de redistribución de la reserva de suelo para vivienda protegida dentro de su ámbito de actuación, de manera que se favorezca una adecuada integración de la oferta de vivienda protegida en el tejido urbano existente y se promueva la cohesión social. Los porcentajes de reserva podrán ser redistribuidos entre diferentes sectores del mismo municipio o área de planificación, siempre que se garantice el cumplimiento del porcentaje global de reserva en el ámbito territorial correspondiente.

3. Excepcionalmente, podrá autorizarse una reducción o exención de los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida en aquellos municipios o sectores de planeamiento que presenten circunstancias justificadas, tales como la existencia de un mercado de vivienda libre con precios equiparables a los de la vivienda protegida, o la ausencia de demanda suficiente de vivienda protegida acreditada en los planos municipales de vivienda y suelo.

Dicha exención podrá aplicarse a aquellas actuaciones de transformación urbanística que, debido a su baja densidad (inferior a quince viviendas por hectárea) o a las características tipológicas del desarrollo, no sean adecuadas para la construcción de vivienda protegida. En estos casos, el incremento de aprovechamiento urbanístico derivado de la exención deberá ser compensado mediante un incremento de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación, que se traducirá en la aportación de recursos económicos destinados a la adquisición de suelo para vivienda protegida en otras áreas del municipio.

4. Los ingresos obtenidos a través de la compensación mencionada en el apartado anterior serán gestionados por la administración competente y deberán destinarse exclusivamente a la adquisición de suelo o a la promoción directa de viviendas protegidas. Estos fondos serán incorporados al patrimonio municipal de suelo y gestionados conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora de los patrimonios públicos de suelo, con el objetivo de garantizar una oferta suficiente de vivienda protegida en el municipio o área de planificación correspondiente.”

RESPUESTA 27:

- No se acepta, la primera consideración en relación a la propuesta de regulación de la contención de los precios en los contratos de arrendamiento de vivienda, en los términos expuestos en la respuesta a la observación 9 A).
- No se acepta la propuesta en relación a la modificación de los artículos 61.5 de la LISTA y del artículo 83 de su reglamento, dado que en el Anteproyecto se han modificado ambos artículos con el objeto de adaptar la reserva de vivienda protegida a la última modificación de la legislación básica estatal, ampliar el vínculo entre los planes municipales de vivienda y los instrumentos de ordenación urbanística para cuantificar la reserva mínima de vivienda protegida y definir en qué casos se puede establecer una reserva inferior o eximirla.

Además de estas medidas, como medida adicional para favorecer la puesta en el mercado de vivienda protegida, se modifica el artículo 129 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, para obligar a que, al menos el 25% de los recursos de los patrimonios municipales suelo se destinen a la adquisición de suelo para vivienda protegida o a su construcción.

En cuanto a la reserva de vivienda protegida, se mantiene el porcentaje mínimo de la reserva autonómica, pero se aplicará siempre sin perjuicio de lo establecido en la legislación básica estatal. De esta manera se elimina la obligación de modificar la legislación autonómica cada vez que el legislador estatal

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 210/453





decida modificar el porcentaje de reserva mínima. Por otra parte, se establece la obligación de que los instrumentos de ordenación urbanística tengan en cuenta la cuantificación de la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda.

La nueva redacción del artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en desarrollo del artículo 61.5 de dicha ley, establece en qué casos podrán quedar exentas de la reserva determinadas actuaciones de transformación urbanística. Se eximen de esta reserva las actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que por su tipología no se consideren aptas para la construcción de viviendas protegidas. En este caso se prevé que el incremento de aprovechamiento generado por la exención se incorpore al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías y que los recursos procedentes de esta cesión se destinen a la adquisición de suelo para vivienda protegida, con lo que se garantizará la reserva de la vivienda protegida en otra zona del municipio donde la tipología edificatoria sea más adecuada para ello. También se prevé la exención en actuaciones de transformación urbanística en municipios en proceso de regresión de población en los que no exista demanda de vivienda protegida y en aquéllos en los que el precio medio de la vivienda libre sea similar al de la vivienda protegida. En ambos casos, estas circunstancias deben quedar acreditadas en los planes municipales de vivienda. Se prevé con esta medida evitar reservas innecesarias por inexistencia de población demandante o por existir un mercado con oferta de vivienda libre suficiente y a precio asequible, similar al precio de la vivienda protegida, que garantice a la población el derecho de acceso a la vivienda.

Con ello se da cumplimiento al punto 13 del Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, que se considera es el motivo de la modificación normativa relativa al artículo 61.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establece que: “13. En relación con el apartado 5 de este mismo artículo [se refiere al artículo 61] ambas partes acuerdan que su interpretación y aplicación conforme al orden competencial debe hacerse de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y, específicamente, de acuerdo con la regla básica estatal establecida en el artículo 20.1.b) del TRLSRU, de modo que la referencia a una reserva excepcionalmente inferior o la exención de dicha reserva en determinados municipios, queda reservada a los instrumentos de ordenación de ámbito regional y subregional, que deberán recogerla de manera motivada y garantizando la reserva completa dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. Estos criterios interpretativos se incorporarán asimismo en el desarrollo reglamentario de esta norma.

OBSERVACIÓN 28 : Propuesta de Redacción de Anexo definiciones.

A los efectos de la presente Ley y en ausencia de una definición más específica o restrictiva en la normativa vigente aplicable, se proponen las siguientes definiciones:

- Vivienda: Edificación o parte de una edificación que reúna las condiciones de habitabilidad y seguridad estructural establecidas por la normativa vigente, destinada a ser utilizada como residencia de carácter permanente o habitual. La vivienda deberá cumplir con los requisitos de confort, accesibilidad, salubridad, eficiencia energética y calidad constructiva establecidos en la legislación aplicable, garantizando un uso adecuado y digno para las personas ocupantes, ya sea una persona o unidad familiar o de convivencia.
- Vivienda principal: Vivienda que constituye la residencia habitual y permanente de una persona o unidad familiar o de convivencia, donde esta se encuentra domiciliada a efectos fiscales, administrativos y de acceso a los servicios públicos de interés general. La vivienda principal es la residencia efectiva y continuada de sus ocupantes, en la cual se desarrollan las actividades esenciales de su vida cotidiana.
- Vivienda asequible: Vivienda cuyo costo de adquisición o alquiler se ajusta a los ingresos de la unidad familiar o de convivencia, de manera que no suponga una carga económica superior al 30% de los ingresos anuales brutos de los mismos. Esta categoría de vivienda está especialmente destinada a personas y

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 211/453





familias con rentas medias y bajas, y se promueve a través de programas públicos de ayuda y subvenciones, o mediante medidas de fomento a la promoción privada de vivienda a precios regulados.

d) Vivienda concertada: Vivienda de titularidad privada que se acoge a los programas de fomento y ayudas establecidos por las administraciones públicas para incentivar su adquisición, rehabilitación o arrendamiento, con el fin de facilitar su acceso a aquellas personas o colectivos que no pueden acceder a la vivienda en el mercado libre. La vivienda concertada está sujeta a limitaciones en cuanto a precio, destino y condiciones de uso, conforme a lo dispuesto en la normativa específica aplicable.

e) Vivienda secundaria: Vivienda destinada a un uso no habitual, utilizada por sus propietarios o arrendatarios de manera temporal o estacional, sin constituir la residencia permanente de los mismos. Este tipo de vivienda puede emplearse para estancias vacacionales, laborales de corta duración o cualquier otro uso esporádico que no implique la fijación de la residencia administrativa o fiscal de los ocupantes.

f) Vivienda de uso turístico: Vivienda que, siendo de carácter residencial, es ofertada y utilizada de forma temporal como alojamiento para personas que no constituyen su residencia habitual, conforme a la normativa sectorial en materia de turismo. La explotación de este tipo de vivienda puede estar sujeta a requisitos específicos en cuanto a su registro, condiciones de uso y características técnicas, a fin de garantizar la seguridad y la adecuada prestación de servicios a los usuarios.

g) Infravivienda: Vivienda que, debido a sus características constructivas, estructurales o, a su estado de conservación, no cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad establecidos por la normativa vigente. La infravivienda presenta graves deficiencias en cuanto a seguridad, salubridad, ventilación, iluminación, suministro de agua potable, saneamiento, aislamiento térmico o acústico, entre otros aspectos, lo que impide que sea considerada una vivienda digna y adecuada.

i) Alojamiento protegido: Modalidad de vivienda de carácter comunitario, destinada a colectivos específicos que requieren un régimen de protección especial, como personas mayores, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas en situación de exclusión social. El alojamiento protegido se caracteriza por ofrecer un conjunto de servicios comunes que facilitan la vida diaria de sus residentes, y está gestionado en régimen de alquiler o cesión de uso, bajo condiciones reguladas por la normativa vigente.

k) Vivienda o alojamiento dotacional: Vivienda o alojamiento que se ubica en suelos de equipamiento público, destinadas a ser gestionados por la administración o por terceros bajo concesiones administrativas, para su uso temporal por colectivos que presenten dificultades de acceso al mercado libre de vivienda. Estas viviendas están diseñadas para ser ocupadas en régimen de alquiler o cesión temporal, con precios excesivos y limitaciones de uso, y están dirigidas a colectivos en situación de vulnerabilidad, como jóvenes, personas mayores o personas con escasos recursos.

l) Unidad habitacional: Espacio privativo dentro de una edificación, que constituye una vivienda o parte de una vivienda destinada al uso residencial de una persona o de una unidad familiar. Las unidades habitacionales pueden coexistir en edificios de uso comunitario, donde los ocupantes disponen de servicios comunes y áreas de convivencia.

m) Colaboración público-privada: Modelo de cooperación entre las administraciones públicas y los agentes privados con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda protegida o asequible. Este modelo puede adoptar diversas formas, tales como concesiones administrativas, derechos de superficie, contratos de gestión o fórmulas de colaboración financiera, y se orienta a promover la construcción, rehabilitación o gestión de viviendas en suelo público o privado, bajo las condiciones establecidas por la normativa aplicable.

n) Colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda: Grupos de personas que, debido a su situación socioeconómica, edad, estado civil, discapacidad o cualquier otra circunstancia que les confiera una vulnerabilidad especial, tienen prioridad en el acceso a las viviendas protegidas o a las ayudas públicas en materia de vivienda. Entre estos colectivos se incluyen jóvenes en proceso de emancipación, familias monoparentales, personas mayores de 65 años, víctimas de violencia de género, personas con discapacidad, personas en situación de exclusión social o en riesgo de pobreza, entre otros.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 212/453	



a. A estos efectos, se consideran *personas de especial protección, las siguientes:*

- Las personas jóvenes que accedan a su primera vivienda.
- Las personas mayores de 65 años
- Las personas con discapacidad reconocida en grado igual o superior al 33% o en situación de dependencia reconocida.
- Las personas con personas dependientes a su cargo.
- Las mujeres embarazadas sin recursos.
- Las personas víctimas de la violencia de género.
- Las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla.
- Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
- Las personas víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.
- Las personas emigrantes retornadas.
- Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.
- Personas que acceden a su primera vivienda en compraventa o alquiler.
- Otros colectivos que se entiendan como prioritarios, por motivos justificados.

o) Inquilinización: Situación en la que una persona permanece en una vivienda sin cumplir con las obligaciones de pago derivadas de un contrato de arrendamiento, bien por impago reiterado o bien por el incumplimiento de las condiciones pactadas, dando lugar a una situación intermedia entre el arrendamiento regular y la ocupación ilegal. La resolución de estos casos se rige por lo dispuesto en la normativa de arrendamientos urbanos y en la legislación procesal aplicable.

p) Promotor: Cualquier persona física o jurídica, de carácter público o privado, que, de manera individual o colectiva, impulsa, planifica, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras necesarias para la construcción de viviendas u otros espacios destinados a uso residencial. Asimismo, se considera promotor a quien gestiona o coordina actuaciones de rehabilitación de viviendas o edificios, y proyectos de regeneración urbana. El promotor asume la responsabilidad global del proyecto, desde su concepción inicial hasta la finalización de las obras, y debe garantizar el cumplimiento de las normativas urbanísticas, técnicas, económicas y ambientales que resulten aplicables en cada caso.

q) Gestor de viviendas: Persona jurídica, pública o privada, que se encarga de la gestión de los alquileres de viviendas pertenecientes al parque residencial privado, público-privado o público de la comunidad autónoma, así como de aquellas promociones acogidas a programas de protección pública. El gestor de viviendas es responsable de prestar los servicios necesarios a los inquilinos, asegurando el correcto uso, mantenimiento y conservación de las viviendas o alojamientos, y velando por el cumplimiento de las condiciones de uso establecidas en los contratos de arrendamiento, conforme a la normativa aplicable.

r) Entidades del tercer sector de acción social: Son organizaciones de carácter privado, surgidas de la iniciativa ciudadana o social, que operan bajo diferentes modalidades asociativas y se guían por principios de solidaridad, participación y compromiso con el interés general. Estas entidades carecen de ánimo de lucro y tienen como objetivo principal la promoción, defensa y ejercicio de los derechos civiles, así como de los derechos económicos, sociales y culturales de personas o colectivos que se encuentran en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social. Además, actúan como proveedores de viviendas para estos colectivos, facilitando su acceso a una vivienda digna y adecuada, y desempeñan un papel fundamental en

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 213/453





la lucha contra la exclusión social, a través de la prestación de servicios habitacionales y de apoyo comunitario. Su actuación contribuye a mejorar la integración social y garantizar la igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda, bajo criterios de justicia social y sostenibilidad.

2. Las definiciones establecidas en el apartado anterior podrán ser complementadas, desarrolladas o ampliadas mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda. Esta Orden servirá como referencia única normativa tanto para los municipios como para la Administración autonómica, con el fin de asegurar una interpretación uniforme y coherente de los conceptos establecidos en esta Ley, facilitando su correcta aplicación en los distintos niveles de gestión y coordinación de las políticas públicas de vivienda.

RESPUESTA 28: No se acepta, en cuanto que las definiciones están coordinadas con el contenido del Anteproyecto y responden a los principios inspiradores del mismo. Se informa que este Anexo ha pasado a formar parte del articulado del Anteproyecto.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 214/453	



TRÁMITE DE AUDIENCIA		
Entidad proponente: MESA DEL TERCER SECTOR		
Fecha de presentación: 09/10/2024 – Presentación Electrónica General		
OBSERVACIÓN 1: De adición. En la Exposición de motivos, cuarto párrafo se propone agregar lo siguiente: <i>“A su vez, el Estatuto de Autonomía para Andalucía en su artículo 56.1 configura la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda *que se configura como un derecho social*.”</i> RESPUESTA 1: No se acepta. El artículo 56 del Estatuto de Autonomía establece las competencias de la Comunidad Autónoma, no los derechos de los ciudadanos. Sin perjuicio de otras referencias que si se incluyen en la Exposición de Motivos respecto al carácter social que ostenta el derecho a la vivienda. OBSERVACIÓN 2: De adición. Con relación al Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda, se efectúan dos propuestas: 1) Se propone añadir al final del punto 1, el texto señalado en negrita y entre asteriscos: <i>“1. La colaboración y coordinación entre todos los poderes públicos, en especial las Administraciones con competencias en materia de vivienda, organismos y entidades dependientes de ellos, a fin de contribuir a hacer efectivo el derecho a facilitar el acceso a una vivienda que reúna las condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad, en condiciones de igualdad, con atención preferente a aquellos colectivos vulnerables y merecedores de una especial protección previstos en la presente ley. *A tal fin, se adoptarán medidas tendientes a asegurar que los Ayuntamientos destinen una proporción adecuada del suelo cedido para nuevos desarrollos inmobiliarios a la construcción de viviendas de protección oficial para el alquiler*.”</i> 2) Se propone incluir el siguiente apartado: “13. Impulsar la oferta de viviendas bajo las pautas del diseño universal para crear espacios residenciales y viviendas accesibles para todos” RESPUESTA 2: 1) No se acepta. Se ha de tener en cuenta que la regulación relativa a las reservas de suelo para vivienda protegida viene establecida en la legislación urbanística. 2) No se acepta. Ya se recoge en el apartado 4 del artículo 3. OBSERVACIÓN 3: De redacción. En el Artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda. Se propone modificar la redacción del primer párrafo del apartado 1, dándole la redacción siguiente: <i>“1. El contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda digna y adecuada se conforma por las diferentes vías de su ejercicio y satisfacción, e incluirá *la adopción por las Administraciones Públicas de unas políticas que faciliten la consecución de objetivos siguientes*:”</i> RESPUESTA 3: Se acepta. Con motivo de las observaciones realizadas por la Mesa de Diálogo Social, se ha modificado la estructura y el contenido del artículo 4, incluyéndose la propuesta planteada, pero con una redacción diferente. OBSERVACIÓN 4: De redacción. En el Artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda. Se propone modificar la redacción del punto a) dándole la redacción siguiente: <i>“a) facilitar el acceso a la vivienda para toda la ciudadanía: asequible al nivel de renta de la población, adaptada a la realidad económica de cada hogar; habitable en aspectos de espacio acorde a las personas que la habitan, con higiene y salubridad, temperatura adecuada, agua corriente, luz natural, mobiliario básico; *accesible en su diseño y uso, ajustándose a las necesidades de las personas*; con buenas condiciones medioambientales, [...]”</i>		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 215/453	



RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente. Se contempla en el apartado la “accesibilidad inclusiva”.

OBSERVACIÓN 5: De adición. En el **Artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo**. Se propone incluir en el **punto 5. d)** el siguiente texto:

*“d) Las propuestas de cuantificación de viviendas protegidas, viviendas concertadas, y viviendas asequibles, ***además de las viviendas adaptadas y accesibles***, y su localización conforme a las necesidades de vivienda del municipio, atendiendo a las reservas de suelo para vivienda protegida y para uso dotacional, y a las necesidades de los colectivos vulnerables o en situación de exclusión social o con dificultades en el acceso a la vivienda. Esta cuantificación podrá desagregarse por zonas y será tenida en cuenta en la ordenación urbanística.”*

RESPUESTA 5: No se acepta. Existe una normativa de obligado cumplimiento (Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía) que establece de reserva de viviendas accesibles en los proyectos de viviendas protegidas, por lo que su cuantificación depende de cada proyecto.

OBSERVACIÓN 6: De adición. En el **Artículo 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda**. Se propone añadir al texto del punto 2. Lo siguiente:

*“2. Se entregará como separata del Libro del Edificio, un Manual del Usuario de la Vivienda, que será el conjunto de documentos que habrá de constituir el archivo del historial e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas de la misma. El Manual del Usuario de la Vivienda estará formado por la documentación de la vivienda terminada y por la que se vaya generando durante el período de vida útil de la vivienda. Se editará en formato electrónico con objeto de asegurar su conservación y reducir el consumo de recursos. ***También se elaborará en formato electrónico en lenguaje sencillo y lectura fácil*.**”*

RESPUESTA 6: Se acepta.

OBSERVACIÓN 7: De redacción.

Con relación al **Artículo 30, apartado 4**, en relación a la referencia en el texto a las “**personas con capacidades diferentes**”.

RESPUESTA 7: Se acepta parcialmente,

- Se modifica la referencia a “personas discapacitadas”, atendiendo a la denominación jurídica acorde a la normativa vigente, en coherencia con otras consideraciones que otros organismos han realizado al respecto.
- En relación a la posibilidad de especificar la reserva en función de los diferentes tipos de discapacidad, esto no resulta posible debido a que se deriva a un desarrollo reglamentario, y en cualquier caso dependerá de la demanda.
- Se incluye como discapacidad la “psíquica”.

OBSERVACIÓN 8: De adición.

En el **Artículo 44. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización**. Se propone añadir al apartado 3.d. el siguiente texto, señalado en negrita y entre asteriscos:

*“d) La información y el asesoramiento a personas con movilidad reducida ***u otras dificultades físicas, sensoriales o cognitivas derivadas de su discapacidad*** que necesiten una vivienda adaptada.”*

RESPUESTA 8: Se acepta.

OBSERVACIÓN 9: De redacción.

En el **Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección**. Se efectúan dos propuestas:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 216/453	



- 1) Alternativa al término cohousing.
- 2) Añadir al apartado 2.f. el siguiente texto, señalado en negrita y entre asteriscos: “- Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, movilidad reducida ***o presencia de otras dificultades físicas, sensoriales o cognitivas*** a causa de su discapacidad o a una situación de dependencia sobrevenida.”

RESPUESTA 9: Se acepta, 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 10: De redacción. Con relación al **Artículo 60. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**, solicitan la fijación de un plazo para su implantación y que sea accesible el registro.

1) Fijar un plazo máximo para su implantación.

2) Accesibilidad a toda la población.

RESPUESTA 10: 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.

OBSERVACIÓN 11: De redacción. Con relación al **Artículo 67. Apartado 8, punto c): “Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para los cupos que procedan para personas con discapacidad”**, se efectúan las siguientes consideraciones:

RESPUESTA 11: Se acepta, 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 12: De adición. En el **Artículo 87. Bienes que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía**, se propone agregar en el **apartado 1.** el siguiente texto:

“1. ...con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes, y colectivos con necesidades especiales ***como son, las personas con discapacidad***.”

RESPUESTA 12: Se acepta.

OBSERVACIÓN 13: De redacción. Con relación al **Artículo 91. Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía**, se efectúan las siguientes consideraciones:

Con independencia de que se configure la necesidad de proyectar un modelo social de la discapacidad a través del cual se aplique el principio de accesibilidad universal y diseño para todas las personas (art. 30) y, entre tanto se traduzca en una realidad tangible, consideramos que se **debería establecer la obligación de destinar una parte del parque público a la rehabilitación o construcción de viviendas adaptadas.**

RESPUESTA 13: No se acepta, debido a que ya en las viviendas que integran el parque público que sean viviendas protegidas, hay que cumplir los porcentajes de reserva establecidos en la normativa de aplicación.

OBSERVACIÓN 14: De redacción. En el **Artículo 108. Administraciones competentes**. Se propone modificar la redacción del **apartado 1**, dándole la redacción siguiente:

“1. 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 112**, apartados 2.a), 3.d) y 4.b) y **114**, apartados 2.d) y 3.v) de la presente ley, que se establecen como compartidas entre 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

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 217/453





administración autonómica y la administración local.”

RESPUESTA 14: Se acepta.

OBSERVACIÓN 15: De corrección. En el **Artículo 108. Administraciones competentes.** Se propone modificar la redacción del **apartado 3**, dándole la redacción siguiente:

“3. La competencia para imponer las sanciones en materia de vivienda en general que se regula en el ***artículo 112***, apartados 3. a), b) c) y 4. a) y c) y en materia de vivienda protegida que se regulan en el **artículo *114***, apartado 3. a), m) n) o) p) y q) de la presente Ley, le corresponde a los Ayuntamientos.”

RESPUESTA 15: Se acepta.

OBSERVACIÓN 16: De corrección. En el **Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida.** Se propone modificar la redacción del **apartado 3**, dándole la redacción siguiente:

“3. A los efectos previstos en el apartado ***1*** de este artículo, se considerará que revisten especial gravedad las infracciones en materia de incumplimientos a los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma.”

RESPUESTA 16: Se acepta.

OBSERVACIÓN 17: De redacción. En el **Anexo. Definiciones y conceptos.** Se propone modificar la redacción del **apartado a)**, dándole la redacción siguiente:

“a) Vivienda: edificio o parte de un edificio destinado a uso residencial que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad ***y accesibilidad*** exigidas legalmente y que responde a las condiciones mínimas para atender a las necesidades de residencia de una persona, unidad familiar o de convivencia.”

RESPUESTA 17: Se acepta.

OBSERVACIÓN 18: De redacción. En el **Anexo. Definiciones y conceptos.** Se propone modificar la redacción del **apartado g)**, dándole la redacción siguiente:

“g) Infravivienda: edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente en las que concurran graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo con la legislación aplicable, para su consideración como vivienda **digna, adecuada *y accesible***.”

RESPUESTA 18: 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 218/453	

**TRÁMITE DE AUDIENCIA****Entidad proponente: CONSEJO ANDALUZ DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA****Fecha de presentación: 24/10/2024 – MAIL**

OBSERVACIÓN 1: Solicitan incluir en la Exposición de Motivos la razón imperiosa de interés general por la que se establece el registro obligatorio de intermediarios.

RESPUESTA 1: No se acepta, tal como se expone en el apartado siguiente.

OBSERVACIÓN 2: Opinan que se restringen las medidas de seguridad jurídica contempladas en la Ley 1/2018, de 26 de abril -BOJA nº 87, de 8 de mayo de 2018- (información específica, devolución de cantidades percibidas, cumplimiento de normativa de vivienda protegida, exigencia de nota de encargo,...).

RESPUESTA 2: No se acepta. 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. La regulación de un registro obligatorio supone someter esta actividad a un régimen de autorización administrativa, incompatible con los principios de necesidad y proporcionalidad del artículo 5 de la LGUM.

El ejercicio de la actividad de la intermediación inmobiliaria fue liberalizada 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.

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.

Las 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.

No obstante lo anterior, se contempla en el Anteproyecto de Ley la creación de un registro volunta-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 219/453





rio que permitirá acreditar la especialización en el sector inmobiliario residencial de forma que el ciudadano pueda tener una mayor seguridad y confianza en los agentes de la propiedad inmobiliaria adheridos a dicho registro, sin imponer barreras ni restringir la libre competencia.

OBSERVACIÓN 3: Se prevé el desarrollo reglamentario del Registro obligatorio (art. 48.5), pero no el de las medidas y requisitos de inscripción (contenido de estudios inmobiliarios, importes de seguros de responsabilidad y caución, etc...) que quedarían como norma en blanco.

RESPUESTA 3: Se remite a lo dispuesto en la observación anterior, no obstante, en el desarrollo normativo de este registro voluntario se especificarán dichas determinaciones, teniendo en cuenta que es un contenido mas propio de un desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 4: Se rebaja a infracción leve (antes era grave) el incumplimiento de la obligación de inscripción registral (art. 112.2.b) con una sanción máxima de hasta 6.000 euros (art. 113.a), nada disuasoria del incumplimiento.

RESPUESTA 4: No se acepta. Se informa que el registro ha pasado a ser voluntario, por lo que no existe la posibilidad de contemplar un régimen sancionador.

OBSERVACIÓN 5: En los requisitos de capacitación previstos en el art. 50 debería añadirse un apartado que incluyera a los colegiados de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Andalucía. Esta solicitud de suscripción masiva o global de los APIS de Andalucía tiene su base en que, previamente, todos los COAPIS han realizado un filtro de admisión y ha quedado acreditado su carácter de licenciado o graduado.

RESPUESTA 5: Se acepta y se incluye en el apartado 1 del artículo 50. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Andalucía especializado del sector residencial de Andalucía, un nuevo apartado con el siguiente tenor literal:

d) Estar colegiado en alguno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Andalucía.

OBSERVACIÓN 6: Si se pretende aportar seguridad al mercado inmobiliario, en la formación contractual, profesionalizar el sector y la defensa del consumidor, la experiencia prevista en el art. 50.1.c) en personas no tituladas requeriría también cierta formación en materia inmobiliaria, si bien, en este caso, sería mediante compromiso a la citada formación en el plazo que se estime para no impedir el inmediato acceso al Registro obligatorio (disposición transitoria).

RESPUESTA 6: No se acepta, al modificar el registro a voluntario se exige un doble requisito, de titulación y/o capacitación, y de formación especializada.

OBSERVACIÓN 7: Se vulnera el art. 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo que, a su vez, modificó lo impuesto por el art. 3 del RD Ley 4/2000, de 23 de junio, no atendiendo a la distinción entre los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados (regulados en cuanto a su cualificación profesional por su normativa específica) y el resto de intermediarios (se les podrá imponer requisitos por razones de protección a los consumidores), lo que impide que a los primeros se les pueda exigir nuevos requisitos de acceso al Registro no contemplados en su normativa específica. Es por ello que la normativa anterior -Disp. Adicional Cuarta.7 de la Ley 1/2018- lo solucionaba mediante la inscripción de los Agentes colegiados con certificación colegial.

RESPUESTA 7: Se acepta, tal como se ha contestado a la "Observación 5".

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 220/453





ANEXO V

Valoración de las aportaciones recibidas en el trámite de información pública

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 221/453	



VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA EN RELACIÓN AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 43.6 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el artículo 133. 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el 30 de julio de 2024 se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº147, la Resolución de la Secretaría General de Vivienda acordando someter al trámite de información pública el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, por un plazo de dos meses, mediante la publicación del texto en el Portal de la transparencia de la Junta de Andalucía.

Durante el plazo de exposición pública, que finalizó el día 1 de octubre de 2024, se han presentado las siguientes alegaciones:

- Nº 1 - 02/08/24 – Jose Antonio Sánchez Macho – Mail
- Nº 2 - 11/09/24 – Federación Andaluza de Familias de Personas Sordas – MAIL
- Nº 3 - 12/09/24 – COAPI Jaén. Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
- Nº 4 - 23/09/24 – GAESCO
- Nº 5 - 24/09/24 – Life Wood For Future (ETS Ing. Edificación UGR) – Mail
- Nº 6 - 25/09/24 – Asociación Profesional Expertos Inmobiliarios – P.E.G.
- Nº 7 - 30/09/24 – Carmelo Francisco San Martín (Puerto Málaga) – P.E.G.
- Nº 8 - 30/09/24 – COPITI Málaga. José Zayas López – P.E.G.
- Nº 9 - 30/09/24 – COA Granada. Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos
- Nº 10 - 01/10/24 – José Martos Espejo y Francisco Candil Bergillos – P.E.G.
- Nº 11 - 01/10/24 – Fundación Secretariado Gitano – mail
- Nº 12 - 01/10/24 – COWORD Asociación de Espacios Inmobiliarios Compartidos – mail
- Nº 13 - 01/10/24 – EMVISESA – mail
- Nº 14 - 01/10/24 – Asociación de Fabricantes Españoles de Lanasy Minerales Aislantes – mail
- Nº 15 - 01/10/24 – ERM Arquitectos – P.E.G.

A continuación se expone el análisis y valoración de las alegaciones recibidas durante el trámite de información pública 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 222/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 1
Entidad proponente: PARTICULAR – JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ MACHO
Fecha de presentación: 02/08/2024 - MAIL
El interesado realiza las siguientes observaciones: OBSERVACIÓN 1: Solicita seguridad jurídica y solución al problema de la ocupación. RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. Desde el Anteproyecto de Ley se prevé un sistema coordinado de asesoramiento e información que pretende garantizar la protección en los supuestos de ocupación. OBSERVACIÓN 2: Solicita prohibir a los grandes tenedores que especulan con la vivienda o restringir. RESPUESTA 2: No se acepta. Va contra los principios que inspiran esta ley. OBSERVACIÓN 3: Solicita mayor construcción de vivienda vpo o social y distensionar el mercado. RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente. Se han planteado diversas medidas que contribuirán a la puesta en carga de los suelos de reserva para vivienda protegida y a la construcción de viviendas para solucionar las tensiones del mercado inmobiliario.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 223/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 2
Entidad proponente: FEDERACIÓN ANDALUZA DE FAMILIAS DE PERSONAS SORDAS
Fecha de presentación: 11/09/2024 - mail
OBSERVACIÓN 1: De redacción. Se propone modificar el apartado 4 del artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda ya que especificar solo los requisitos mínimos implica que, la mayoría de las veces, estos sean insuficientes y no se ajusten a las necesidades reales de acceso a una vivienda y sus espacios comunes de las personas con discapacidad y de las familias con personas en situación de dependencia. RESPUESTA 1: Se acepta y se modifica el mencionado apartado. OBSERVACIÓN 2: De adición. Se propone añadir un nuevo apartado en el artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda, con la siguiente redacción “13. Impulsar la oferta de viviendas bajo las pautas del diseño universal para crear espacios residenciales y viviendas accesibles para todos”, por considerar fundamental que toda la construcción nueva de viviendas esté diseñada de forma accesible, pues nadie está exento de adquirir una discapacidad sobrevenida, temporal o crónica a lo largo de la vida, ya sea por enfermedad, accidente o edad. RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente. No se incluye este apartado por considerar que ya viene recogido en el apartado 4 del artículo 3. OBSERVACIÓN 3: De redacción. Se propone modificar el apartado 1.a) del artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda, dado que la accesibilidad inclusiva se entiende como universal, luego incluye a las personas con movilidad reducida. Así pues, en la redacción del borrador sería una redundancia o el legislador no tiene claro el concepto de accesibilidad o diseño universales. RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente con otra redacción. OBSERVACIÓN 4: De redacción. Se propone incluir en el apartado 5.d) del artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo, “además de las viviendas adaptadas y accesibles”, por entender fundamental que se tenga en cuenta la reserva de viviendas adaptadas y accesibles en la planificación municipal. RESPUESTA 4: No se acepta. Existe una normativa de obligado cumplimiento (Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía) que establece de reserva de viviendas accesibles en los proyectos de viviendas protegidas, por lo que su cuantificación depende de cada proyecto. OBSERVACIÓN 5: De redacción. Se propone incluir en el apartado 2 del artículo 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda, que “También se elaborará en formato electrónico en lenguaje sencillo y lectura fácil.”, por ser una obligación normativa que las administraciones elaboren la documentación de uso público de forma accesible y eso incluye lenguaje sencillo o claro y la lectura fácil. Al tratarse de información con terminología muy técnica, el usuario de la vivienda puede tener problemas de comprensión (discapacidad, edad, ser extranjero sin dominio del idioma...) que dificultaría su acceso a la información facilitada sobre su vivienda. RESPUESTA 5: 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 224/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 3
Entidad proponente: COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE JAÉN
Fecha de presentación: 12/09/2024 - MAIL
OBSERVACIÓN 1: Solicitan incluir en la Exposición de Motivos la razón imperiosa de interés general por la que se establece el registro obligatorio de intermediarios. RESPUESTA 1: No se acepta. 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. La regulación de un registro obligatorio supone someter esta actividad a un régimen de autorización administrativa, incompatible con los principios de necesidad y proporcionalidad del artículo 5 de la LGUM. El ejercicio de la actividad de la intermediación inmobiliaria fue liberalizada 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. 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. Las 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. No obstante lo anterior, se contempla en el Anteproyecto de Ley la creación de un registro voluntario que permitirá acreditar la especialización en el sector inmobiliario residencial de forma que el ciudadano pueda tener una mayor seguridad y confianza en los agentes de la propiedad inmobiliaria adheridos a dicho registro, sin imponer barreras ni restringir la libre competencia. OBSERVACIÓN 2: Opinan que se restringen las medidas de seguridad jurídica contempladas en la Ley

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 225/453	



1/2018, de 26 de abril -BOJA nº 87, de 8 de mayo de 2018- (información específica, devolución de cantidades percibidas, cumplimiento de normativa de vivienda protegida, exigencia de nota de encargo,...).

RESPUESTA 2: : Se remite a lo dispuesto en la observación anterior, no obstante , en el desarrollo normativo de este registro voluntario se especificarán dichas determinaciones, teniendo en cuenta que es un contenido mas propio de un desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 3: Se prevé el desarrollo reglamentario del Registro obligatorio (art. 48.5), pero no el de las medidas y requisitos de inscripción (contenido de estudios inmobiliarios, importes de seguros de responsabilidad y caución, etc...) que quedarían como norma en blanco.

RESPUESTA 3: Se remite a lo dispuesto en la observación anterior.

OBSERVACIÓN 4: Se rebaja a infracción leve (antes era grave) el incumplimiento de la obligación de inscripción registral (art. 112.2.b) con una sanción máxima de hasta 6.000 euros (art. 113.a), nada disuasoria del incumplimiento.

RESPUESTA 4: No se acepta. Se informa que el registro ha pasado a ser voluntario, por lo que no existe la posibilidad de contemplar un régimen sancionador.

OBSERVACIÓN 5: Se vulnera el art. 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo que, a su vez, modificó lo impuesto por el art. 3 del RD Ley 4/2000, de 23 de junio, no atendiendo a la distinción entre los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados (regulados en cuanto a su cualificación profesional por su normativa específica) y el resto de intermediarios (se les podrá imponer requisitos por razones de protección a los consumidores), lo que impide que a los primeros se les pueda exigir nuevos requisitos de acceso al Registro no contemplados en su normativa específica. Es por ello que la normativa anterior -Disp. Adicional Cuarta.7 de la Ley 1/2018- lo solucionaba mediante la inscripción de los Agentes colegiados con certificación colegial.

RESPUESTA 5: Se acepta.

OBSERVACIÓN 6: En los requisitos de capacitación previstos en el art. 50 debería añadirse un apartado que incluyera a los colegiados de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Andalucía.

RESPUESTA 6: Se acepta y se incluye en el apartado 1 del artículo 50. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Andalucía especializado del sector residencial de Andalucía, un nuevo apartado con el siguiente tenor literal:

****d) Estar colegiado en alguno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria 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

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 226/453





INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 4
Entidad proponente: GAESCO
Fecha de presentación: 23/09/2024 - MAIL
OBSERVACIÓN 1: Indican que es necesario que la Ley tenga un carácter transversal, y que impulse las modificaciones necesarias de otras leyes para obtener los fines deseados por la Ley de Vivienda. RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. El proceso de redacción y tramitación de esta ley se está llevando a cabo con la participación y aportaciones de todas las Consejerías de la Junta de Andalucía, si bien se ha tenido en cuenta no interferir en competencias propias y exclusivas de otras Consejerías o administraciones implicadas. OBSERVACIÓN 2: Consideran que se debe recoger bien en la parte Dispositiva de la Ley o al menos en su Preámbulo, el compromiso del Gobierno Andalúz de abordar el desarrollo de la Ley a través de las Consejerías de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, Cultura y Deportes, Sostenibilidad y Medio Ambiente e Industria, Energía y Minas, ya que es de todo punto necesario reducir la presión fiscal que sufren las promociones inmobiliarias por parte de las 3 Administraciones del Estado (Gobierno de la Nación, Comunidad Autónoma y Corporaciones Locales) así como fortalecer la capacidad adquisitiva de los compradores y usuarios de las viviendas. RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente. Se ha propuesto una modificación 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, para que determinadas actuaciones en materia de vivienda se puedan tramitar por la Unidad Aceleradora y evitar los plazos excesivos a través de la necesaria coordinación de la emisión de informe y la reducción de los plazos de los trámites municipales. OBSERVACIÓN 3: Expresan el interés y la necesidad de intervenir en los Conjuntos Históricos, pero cuestionan la operatividad de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, si, en la práctica, no se puede intervenir transformando los ámbitos degradados por la aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía. RESPUESTA 3: No se acepta ya que no se puede interferir en competencias propias y exclusivas de otras Consejerías o de otras administraciones implicadas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 227/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 5
Entidad proponente: LIFE WOOD FOR FUTURE (ETS Ing. Edificación UGR)
Fecha de presentación: 24/09/2024 - MAIL
OBSERVACIÓN 1: De adición. En la Exposición de motivos se propone agregar: 1) Referencias al uso de productos forestales certificados en la construcción de viviendas (especialmente madera y corcho), de origen andaluz, en particular el empleo de maderas para las estructuras de viviendas. 2) La necesidad de reducción del consumo de agua y de otros materiales altamente contaminantes mediante el empleo de recursos naturales renovables con origen en los montes andaluces. 3) La oportunidad que suponen las posibles contribuciones de esta ley a la bioeconomía rural andaluza, y su repercusión en las inversiones en gestión forestal sostenible. 4) La importancia de luchar contra el cambio climático a través de la traslocación de los efectos beneficiosos de los bosques a las ciudades, mediante el uso de materiales que secuestran CO2 como la madera o el corcho. RESPUESTA 1: No se acepta. Las propuestas planteadas sobre el uso de materiales concretos serán objeto de estudio en un futuro desarrollo reglamentario. No obstante, el anteproyecto ya contempla el uso de materiales autóctonos en el Artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas: “...la vez que se profundice y evolucione sobre el conocimiento y singularidad de la construcción autóctona compatibilizándola con la industrialización del sector de la edificación”; y en el Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad: “d) Utilización preferente de materiales autóctonos y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecúen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos”. OBSERVACIÓN 2: De adición. En la Exposición de motivos se propone: 1) Añadir el texto señalado en negrita y entre asteriscos: “c) Establecimiento de los requisitos de habitabilidad y calidad de las viviendas, con el objetivo de impulsar el consumo casi nulo de energía, la utilización de las energías renovables, *la disminución de la huella de carbono, el uso de materiales naturales y de origen biológico de proximidad, la disminución de la huella hídrica y el fomento de la economía circular* en el sector residencial en Andalucía. 2) Añadir el texto señalado en negrita y entre asteriscos: “El Título Segundo: Calidad de las Viviendas, define las bases para alcanzar unos objetivos de calidad mínima a las que debe ir tendiendo el futuro del sector de la construcción de uso residencial que tiene unas exigencias específicas adicionales a la calidad constructiva que se exige a cualquier construcción por la normativa 13 vigente en materia de edificación, en coordinación con los objetivos y principios propuestos por la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, que deben de ser objeto de desarrollo reglamentario posterior y sometidos a continua revisión y actualización. Las directivas europeas sobre eficiencia energética *y reducción de la huella de carbono* apuntan el camino, y Andalucía avanza en la dirección del consumo casi nulo de los edificios, de la producción de la energía necesaria de fuentes limpias y renovables, así como avanzar en usos responsables de los edificios residenciales, mediante la implementación de la innovación en todo el proceso, desde la concepción y el diseño de la vivienda para dar respuesta a las nuevas formas de vida, adaptación a nuestro territorio y clima, industrialización para buscar más asequibilidad, sostenibilidad en todo el proceso de vida de las viviendas, mediante la circularidad en los proyectos y obras, buscando la menor huella de carbono, *el uso de materiales naturales y de origen biológico (bioproductos) de proximidad (km 0) como la madera y el corcho*, y estableciendo mecanismos de compensación medioambiental del proceso constructivo, la compensación de la huella ecológica, y el consumo responsable de los recursos hídricos, haciendo uso de criterios bioclimáticos a lo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 228/453	



largo de la vida útil de los edificios.

3) Añadir, en el Artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

*“7. Sostenibilidad ambiental, mediante un uso adecuado del terreno y los recursos naturales, la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones de gases de efecto invernadero y de contaminación lumínica y acústica. Se impulsará el cálculo de la huella de carbono en el proyecto y en la obra terminada como valor necesario para cualificar y activar sistemas de compensación medioambiental, ***así como el uso de materiales de origen natural y biológico de proximidad (km 0) como la madera, el corcho y fibras vegetales***.”*

*“12. Circularidad tanto en los procesos de edificación, la prestación de los servicios y el uso de la vivienda, de manera que llegue a generarse un impacto positivo en la naturaleza y en la sociedad. Reducir la generación de residuos, convertir los residuos en materia prima, contemplar y facilitar la compensación y mejora del medio ambiente, son principios referentes de esta Ley. ***Se impulsará el uso de materiales de origen natural y biológico (bioproductos) que no generen residuos o que sean reusables o reciclables al final de su vida útil, con especial énfasis en la madera, el corcho y fibras vegetales, que procedan de bosques certificados en gestión forestal sostenible.***”*

4) Añadir, en el Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

*a) Un consumo reducido, responsables y sostenible en su construcción y uso, alimentarse con energías renovables y no producir emisiones de CO2 in situ procedente de combustibles fósiles, promoviendo el empleo de materiales y energías renovables en todo su ciclo, minimizando el consumo mediante la optimización de la calidad en los materiales, procurando la sostenibilidad ambiental, adoptando medidas para alcanzar la suficiencia energética ***y la neutralidad al carbono en la medida de lo posible***.*

5) Añadir, en el Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

*d) Utilización preferente de materiales autóctonos, ***de origen natural y biológico (bioproductos) como la madera y el corcho*** y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecúen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos. Dichos materiales procederán, preferentemente, de bosques certificados en gestión forestal sostenible, valorando en los pliegos la huella de la producción de los materiales, el transporte y el proceso constructivo y dando prioridad a las tipologías constructivas propias de la zona, a fin de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos negativos.*

6) Añadir, en el Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad. El texto señalado en negrita y entre asteriscos:

*3. Se incentivarán las promociones que propongan ***medidas orientadas a la reducción de huella de carbono, tales como medidas insitu como el uso de materiales naturales renovables que procedan de bosques certificados en gestión forestal sostenible y cuya producción lleve implícito el secuestro de dióxido de carbono. En caso de no alcanzar una huella cero o negativa, se impulsarán medidas ex situ como la creación de espacios verdes urbanos, proyectos de restauración forestal, de gestión forestal sostenible o de infraestructuras verdes que permitan la conectividad entre ecosistemas.*** Todo ello, además, con el objetivo de aumentar la capacidad de los ecosistemas para operar como sumideros de carbono, en el marco del Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones.*

****4. Se incentivarán las promociones que propongan el uso de biomateriales procedentes de los montes y otros recursos forestales de Andalucía, como la madera, el corcho, las fibras naturales, residuos naturales, etc., que supongan un incentivo económico para promover la gestión forestal sostenible de nuestros recursos, la generación de economía en zonas rurales con recursos forestales y por tanto la lucha contra la despoblación, la resiliencia y generación de biodiversidad de nuestros recursos forestales, la lucha contra los incendios forestales, y la generación de industria local en nuestra comunidad autónoma, a la vez que una fuerte y eficiente reducción de la huella de carbono de la***

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 229/453





vivienda, aumento de su eficiencia energética y disminución de costes por transporte.

5.Fomentar el uso de la madera y el corcho de Andalucía, incluyendo su uso en al menos un 20% de la vivienda pública.*

7) Añadir, en el Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

***15. Promover las soluciones constructivas reversibles que faciliten el cambio de configuración de las viviendas sin provocar demoliciones y generación de residuos, utilizando materiales naturales renovables como madera, corcho y fibras vegetales que procedan de bosques certificados en gestión forestal sostenible*.**

RESPUESTA 2:

- 1) No se acepta. El texto transcribe las directrices recogidas en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2022.
- 2) Se acepta parcialmente. El texto añadido será el siguiente: **y reducción de la huella de carbono* / *el uso de materiales naturales y de proximidad*.*
- 3) Se acepta parcialmente el texto propuesto para el punto 7. El texto añadido será el siguiente: **así como el uso de materiales naturales y de proximidad*.* No se acepta el texto propuesto para el punto 12. Es reiterativo.
- 4) No se acepta. Es reiterativo.
- 5) No se acepta. Es reiterativo.
- 6) No se acepta. Es reiterativo.
- 7) No se acepta. Ya está contemplado en el anteproyecto. Es reiterativo.

OBSERVACIÓN 3: De adición. Se propone que la Ley de Vivienda de Andalucía tenga en cuenta el compromiso del Consejo Europeo y la Directiva 2024/1275 del Parlamento Europeo y el Consejo, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

RESPUESTA 3: No se acepta. Es una normativa que afecta a todo edificio y dependerá de la transposición de la directiva en todo el territorio nacional.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 230/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 06
Entidad proponente: ASOCIACIÓN PROFESIONAL EXPERTOS INMOBILIARIOS
Fecha de presentación: 25/09/2024 – PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA GENERAL
<u>OBSERVACIÓN 1:</u> Capítulo III. Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial. De redacción. Entienden que la denominación “Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía” es poco práctica y no se adecúa a sus funciones. RESPUESTA 1: No se acepta. La denominación se entiende correcta por las competencias de esta Consejería. El Anteproyecto sienta las bases un registro de carácter voluntario como distintivo de calidad y especialización pero será objeto de desarrollo reglamentario, donde en su caso podrá estudiar la incorporación de estas precisiones <u>OBSERVACIÓN 2:</u> Capítulo III. Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial. De redacción. Entienden necesario remitir la regulación a un posterior desarrollo reglamentario. RESPUESTA 2: Se acepta. <u>OBSERVACIÓN 3:</u> De redacción. Artículo 50. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Andalucía especializado del sector residencial de Andalucía. Se entiende necesario incluir como requisitos de capacitación o titulación a las personas que ya vengán ejerciendo la actividad. RESPUESTA 3: Se acepta, y se incluye un plazo temporal a partir del cual será necesario cumplir alguno de los otros requisitos. <u>OBSERVACIÓN 4:</u> De redacción. Artículo 51. Garantías y seguros de responsabilidad civil. Sugieren que se concreten importes mínimos de garantías y seguros. RESPUESTA 4: No se acepta, será objeto de desarrollo reglamentario. <u>OBSERVACIÓN 5:</u> De redacción. Artículo 112. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda en general. Sugieren la posibilidad de incorporar como infracción que no se incorporen los requisitos básicos en una nota de encargo oficial y que se establezcan sanciones específicas para la “actividad clandestina”. RESPUESTA 5: No se acepta. Se informa que el registro ha pasado a ser voluntario, por lo que no existe la posibilidad de contemplar un régimen sancionador.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 231/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 7
Entidad proponente: PARTICULAR – CARMELO FRANCISCO SAN MARTIN DÍAZ-GUIJARRO
Fecha de presentación: 30/09/2024 – Presentación Electrónica General
El ciudadano realiza la siguiente observación: OBSERVACIÓN 1: A la vista de la notoria necesidad de suelo clasificado de urbano conforme a los planeamientos urbanísticos existentes en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía y un uso que permita el acceso a la vivienda, tal y como se concluye de las múltiples declaraciones públicas en los medios de comunicación por parte de los dirigentes políticos de todo signo en Andalucía y de la Disposición Adicional Primera del Anteproyecto de Ley en cuestión (Medidas urgentes en materia de suelo para promoción de vivienda protegida), en relación con las previsiones de posibilidad de revisión de los planeamientos urbanísticos en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y en los Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo, recogidos en los arts. 17.5 y 18.3 respectivamente del Anteproyecto de Ley de referencia, se PROPONE la introducción en su texto de la previsión consistente en: <i>“Impulsar la tramitación de los suelos urbanizables sectorizados (con independencia de su uso previsto) ya previstos así en la actualidad en los instrumentos de planeamiento general vigentes de cara a su consideración como suelo urbano, con las correspondientes modificaciones de los PGOU que vinieran al caso a través de las actuaciones al efecto recogidas en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en relación con la Disposición Transitoria Quinta del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Lista, todo ello con la finalidad de incrementar el parque de suelo disponible en Andalucía para poner en práctica las políticas de acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía.”</i> RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. Desde el Anteproyecto de Ley se han previsto una serie de medidas encaminadas a la puesta en carga y desarrollo de suelos susceptibles de albergar vivienda protegida, así como la agilización de trámites, la posibilidad de construir vivienda en suelos urbanizados con uso dotacional o terciario, con las condiciones previstas en el Anteproyecto de Ley, etc.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 232/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 8
Entidad proponente: COLEGIO OFICIAL DE PERITOS E INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES DE MÁLAGA
Fecha de presentación: 30/09/2024 – Presentación Electrónica General
OBSERVACIÓN 1: De redacción. En el preámbulo, en la referencia al Título V, Capítulo IV nombra la "<i>Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos, procura dotar de eficacia a los procedimientos de adjudicación y suscripción de los contratos con los destinatarios finales mediante la eliminación del visado y la introducción de la declaración responsable</i>". Se propone eliminar la expresión “eliminación de visado”. RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. La referencia se aclarará en la Exposición de Motivos en el sentido de especificar que se trata del visado de los contratos, no del visado de los proyectos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 233/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 09
Entidad proponente: COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
Fecha de presentación: 30/09/2024 - MAIL
OBSERVACIONES SOBRE EL TÍTULO I. COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN
OBSERVACIONES AL CAPÍTULO I. COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.
OBSERVACIÓN 1: De redacción. En el artículo 5. Administraciones competentes en materia de vivienda, se sugiere que se adopte una redacción que implique a todas las Entidades Locales, con especial mención al papel coordinador de las diputaciones provinciales, que sí se citan ya en el artículo 7. Competencias de los Ayuntamientos. RESPUESTA 1: No se acepta. Las competencias municipales vienen definidas en el artículo 7, donde se regula las competencias de la Diputaciones Provinciales que son de colaboración y auxilio a los municipios que no dispongan de medios.
OBSERVACIÓN 2: De redacción. En el artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda, se propone ampliar su labor a las siguientes funciones: 1. Elaborar un informe anual para la revisión de los parámetros de vivienda asequible en función del sueldo medio andaluz y el precio medio de la cuota de alquiler e hipoteca, en cada una de las provincias andaluzas. 2. Elaborar un informe bianual para la redacción y revisión del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. RESPUESTA 2: No se acepta. Se trata de un órgano colegiado de participación social y de carácter consultivo cuyo objeto será establecer un cauce de participación y debate de los agentes sociales implicados en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación, y promover medidas y acciones que repercutan en un mayor bienestar para la ciudadanía en Andalucía, así como recabar y canalizar propuestas de las organizaciones y entidades vinculados al ámbito de la vivienda. Por otra parte, es en el balance anual del Plan VIVE donde se analiza su evolución y seguimiento para programaciones futuras en el seno de la Comisión de Seguimiento del Plan VIVE.
OBSERVACIONES AL CAPÍTULO II. COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.
OBSERVACIÓN 3: De redacción. En el artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, se propone mayor desarrollo y concreción de sus contenidos, de forma que su implementación práctica pueda ser realizada de forma ágil y sencilla, evitando una sobrecarga de trámites tanto a propietarios privados como a los distintos Ayuntamientos. Así mismo, se debería regular de algún modo concreto las condiciones de integración en esta Bolsa de Suelo, a los efectos de vinculación temporal, o bien de necesaria renovación periódica, de forma que se evite la desactualización de la Bolsa y se configure como una herramienta útil y fiable para la iniciativa privada. RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente, se analizara para su estudio en la normativa de desarrollo.
OBSERVACIÓN 4: De redacción. En el artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada, se solicita mayor concreción y mejor definición de los cauces para la gestión e implementación de los servicios de coordinación entre los colegios profesionales y la administración. RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente, se mejora la redacción.
OBSERVACIONES AL CAPÍTULO III. LA PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA.



OBSERVACIÓN 5: De redacción. Se realizan las siguientes observaciones al artículo 15. EL Plan Andaluz de Vivienda y Suelo:

1. En relación a sus contenidos, el colegio entiende que se debe explicitar en el mismo la necesaria coordinación y articulación, en el marco de sus competencias y en su caso relativo a los instrumentos de ordenación territorial competencia de la Junta de Andalucía, el cumplimiento y establecimiento de las excepciones o redistribución de vivienda protegida conforme al marco establecido en la legislación estatal.
2. En relación a su actualización temporal, prevista cada 5 años, se deben articular las medidas para que existan actualizaciones más ágiles, de forma que el seguimiento y actualización del estado del mercado de la vivienda se convierta en una prioridad temporal. Se propone la implementación en el Plan Andaluz, de una estructura documental y de contenidos que prevea actualización de datos e indicadores anuales o bianuales, que permitan la toma de decisiones por parte de las Entidades Locales con mayor inmediatez.
3. Además, se propone igualmente que se recoja en la ley la implicación de la consejería competente en materia de asuntos sociales para el desarrollo de la política de vivienda.

RESPUESTA 5:

1. No se acepta. Es una cuestión que corresponde valorar a cada plan de ordenación del territorio.
2. No se acepta. El apartado 5 establece que su revisión será, al menos, cada 5 años, por lo que en caso de ser necesario, por el ritmo de ejecución, por circunstancias sobrevenidas, será posible su revisión. Ya se contiene la estructura del plan en el apartado 2.
3. No se acepta. La coordinación e implicación de la consejería competente en materia de asuntos sociales ya se contempla en el apartado 1 al mencionar que plan se elaborará “en coordinación con las demás estrategias autonómicas y políticas públicas sectoriales”.

OBSERVACIÓN 6: De redacción. Se propone que en el artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo, se explicita si para los municipios menores de 10.000 habitantes es posible la elaboración y tramitación de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

RESPUESTA 6: Se acepta parcialmente y se modifica la redacción del artículo. Se informa que se ha establecido el límite en poblaciones de 10.000 habitantes y los municipios costeros del litoral andaluz o que formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, en concordancia con las limitaciones que establece la legislación urbanística de aplicación, y con la premisa de que no hay tanta presión residencial en municipios menores. Además, no se prohíbe a municipios con población inferior a 10.000 habitantes la posibilidad de redactar planes municipales de vivienda y suelo, sino que podrían redactarlos en caso de que se entienda necesario, o en caso contrario, también se prevé un documento resumido para aquellos municipios que no tengan plan municipal.

OBSERVACIÓN 7: De redacción. En relación al concepto “aglomeración urbana de un centro regional”, se sugiere que se utilice la terminología de “Centro Regional”, o el término que directamente vincule dichos ámbitos con el planeamiento territorial, en tanto el concepto de “aglomeración” se puede dar en unos municipios de un Centro Regional y no en otros, del mismo modo que existen “aglomeraciones urbanas” de menor entidad pero que no se dan en centros regionales.

RESPUESTA 7: Se acepta y se establece una terminología más precisa y adecuada a la planificación territorial en coordinación con la DGOTUAU.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. Contenido de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

1. En relación al contenido de los Planes Municipales, y sin perjuicio de su desarrollo reglamentario ya anunciado en el artículo 17, entendemos que es necesario hacer mención a procesos de normalización y sistemática de tratamiento de los datos a utilizar. Por ello, se propone que la ley, sin

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 235/453	



perjuicio de su desarrollo reglamentario, anuncie e implemente mecanismos de diagnóstico objetivo tanto de precios reales como de otros datos que puedan ser explotados a nivel autonómico.

2. Por otro lado, en relación a la coordinación de los Planes Municipales con los instrumentos de ordenación urbanística, se aprecia en la redacción la voluntad de integración de los mismos, si bien la dificultad de coordinación en el tiempo de la planificación urbanística por un lado y de vivienda por otro, y en relación a los contenidos que se indica que han de tener los Planes:

- Se debe profundizar en la estructura de interdependencia entre los documentos urbanísticos y el Plan de Vivienda, puesto que los contenidos se superponen e interrelacionan íntimamente.
- Las sugerencias de modificación y planificación urbanística a contener en los Planes Municipales suponen así un análisis que queda superpuesto en ambos documentos, sin que con la estructura actual de estos planes sea sencilla una posibilidad de actualización real en el corto y medio plazo, a sabiendas de los plazos tan diferentes que la planificación urbanística y en materia de vivienda tienen.

RESPUESTA 8:

1. Se acepta y se modifica la redacción del apartado 10 del artículo 17.
2. No se acepta. La LISTA establece un sistema de planeamiento abierto y flexible y unos mecanismos de tramitación ágiles, lo que permitirá una mejor adecuación de la ordenación urbanística a la planificación de vivienda.

OBSERVACIÓN 9: De redacción. Artículo 18. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo. Se propone que se articule la posibilidad de tramitación de Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo, debidamente justificados, a iniciativa de las entidades locales que así lo estimen necesario y oportuno.

RESPUESTA 9: Se acepta y se modifica el apartado 1.

OBSERVACIONES AL CAPÍTULO IV. ÁREAS PRIORITARIAS DE VIVIENDA.

OBSERVACIÓN 10: De redacción. Artículo 19. Áreas prioritarias de vivienda. La regulación propuesta de las Áreas Prioritarias de Vivienda (APV) supone un acercamiento certero para la detección y aceleración de procesos para la puesta en marcha de actuaciones en materia de vivienda, si bien los efectos prácticos de la declaración, además de la declaración de urgencia en la tramitación de instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución urbanística, se reducen a la posibilidad de aumento de la densidad de viviendas (hasta el 20%), o de la edificabilidad (10%), sin necesidad de tramitar ni delimitar una actuación de transformación urbanística ni de modificar el planeamiento.

Se deberá tener en cuenta, y articular de forma más detallada en cuanto a la integración urbanística de esta medida con el planeamiento municipal, entendiendo que se deben ampliar y desarrollar las determinaciones y modificaciones a la Ley 7/2021 y Decreto 550/2022 para dar cabida y cobertura legal a estas nuevas figuras de excepcionalidad.

RESPUESTA 10: Se acepta y se elimina el apartado 9 del artículo 19 para evitar conflicto con la legislación urbanística. Se dejan estas medidas únicamente en la disposición adicional, como medida extraordinaria, de plan de choque.

OBSERVACIONES AL CAPÍTULO V. COORDINACIÓN DE LAS COMPETENCIAS Y LA POLÍTICA EN MATERIA DE VIVIENDA CON EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.

OBSERVACIÓN 11: De redacción. Los artículos 20 y 21 regulan respectivamente el papel de la consejería competente en materia de vivienda y de los municipios por otro, con objeto de establecer y determinar el cauce e informes necesarios para adecuar los instrumentos de ordenación urbanística a las determinaciones de Plan Andaluz de Vivienda, los Planes Municipales de Vivienda, así como específicamente su adecuación a las excepciones que al respecto establece la legislación estatal básica.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 236/453	



Por su parte el artículo 22 establece los usos compatibles que en materia de vivienda o alojamiento dotacional pueden implantarse en suelos dotacionales tanto públicos como privados.

A este respecto, y relacionando los contenidos de los Planes Municipales de Vivienda, y de forma análoga la memoria justificativa establecida en el artículo 21 para los municipios que les sea de aplicación, se reitera la necesidad de implementar dichas soluciones de forma más concreta en la legislación urbanística.

RESPUESTA 11: No se acepta. Las medidas establecidas en la Ley de Vivienda se pueden llevar a cabo sin necesidad de modificar la legislación urbanística.

OBSERVACIONES SOBRE OTROS ASPECTOS DE LA LEY

OBSERVACIONES EN MATERIA DE CALIDAD DE LAS VIVIENDAS.

OBSERVACIÓN 12: De redacción. Se contienen muchos aspectos interesantes, pero vendría bien una referencia a la calidad de las viviendas turísticas y a la calidad de las viviendas para temporeros.

RESPUESTA 12: No se acepta, las viviendas turísticas se rigen por la legislación turística, el planeamiento urbanístico y la normativa municipal, en la cual se termina sus estándares de calidad.

En cualquier caso, la ley, en su artículo 26. Responsabilidades y obligaciones, se contempla que “Los promotores, constructores e intermediarios en la construcción y comercialización de las viviendas en Andalucía tienen la responsabilidad de garantizar que las mismas cumplan con los estándares de calidad establecidos en la presente legislación y resto de normativa de aplicación...”, que es de aplicación a cualquier tipología de vivienda. El estudio pormenorizado de normas específicas de aplicación a distintas tipologías de viviendas se remite a desarrollo posterior

OBSERVACIÓN 13: De redacción. Exponen que para que se lleve a cabo el cambio de uso de un inmueble desde cualquier uso a uso residencial, sin necesidad de obras que requieran de una nueva primera ocupación, el promotor o propietario del inmueble debería obtener del Ayuntamiento un certificado de habitabilidad.

RESPUESTA 13: No se acepta. Este certificado es innecesario. Su función la cumplen las declaraciones responsables de cambio de uso, utilización y ocupación reguladas en la LISTA.

OBSERVACIONES SOBRE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OCUPACIÓN EN VIVIENDAS PROTEGIDAS.

OBSERVACIÓN 14: De redacción. En el artículo 67. Procedimiento de calificación de viviendas protegidas, apartado 9, se indica que una vez concluidas las obras, el promotor de la actuación presentará al Ayuntamiento, la declaración responsable de ocupación, que incluirá anexo en el que declare bajo su responsabilidad la adecuación de la promoción a las determinaciones contenidas en la calificación provisional y el cumplimiento de los requisitos para la obtención de calificación definitiva.

Entienden el uso de la declaración responsable adecuado, pero consideran que debe incorporarse lo mismo que está en el art.138.3 de la LISTA.

RESPUESTA 14: No se acepta. La declaración responsable de ocupación a la que hace referencia el artículo 67.9 es la misma a la que hace referencia el artículo 138.3 de la LISTA, y deberá tener los requisitos establecidos en ésta. Es innecesario reproducir el artículo 138.3 de la LISTA.

OBSERVACIONES SOBRE LA DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y PRESERVADAS.

OBSERVACIÓN 15: Se debería retocar la **descalificación**, de manera que el problema no sea recurrente cada diez años y pueda generarse un parque público y público-privado residencial suficiente que

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 237/453





garantice que las nuevas generaciones y los mayores sigan conservando la capacidad para acceder a una vivienda digna y accesible, a la vez que mantenemos nuestro tejido productivo, imprescindible para sostener el proceso.

Habría que excepcionar el caso de que se hayan promovido sobre suelos calificados en el planeamiento urbanístico para tal destino, en cuyo caso no debería poder descalificarse la vivienda protegida en el plazo de 35 años y en el caso de la vivienda preservada en el plazo de 25 años, siempre contabilizados desde la calificación definitiva.

RESPUESTA 15: Se acepta parcialmente, en cuanto a la posibilidad de descalificación previa a la finalización del periodo de protección se remite a lo que determine el Plan de Vivienda Autonómico para cada régimen de vivienda protegida, donde se establecerán plazos adecuados a cada modalidad, regulándose la misma en todo caso como un proceso reglado y controlado que se sujete a los requisitos de la devolución de las ayudas y otros previstos reglamentariamente

OBSERVACIONES SOBRE LAS DISPOSICIONES ADICIONALES

OBSERVACIÓN 16: De redacción. D. Adicional 1ª. Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

- A. Sobre el plazo de un año para el acuerdo municipal para su aplicación. Estiman que debería evaluarse esta medida, dotándola de una mejor implementación tanto en el tiempo como en su caso, en los plazos. Un mecanismo que sólo se puede iniciar en un plazo determinado, supone que si el problema de vivienda surgiera con posterioridad, no podría aplicarse y solucionarse la situación con análogas medidas. Entienden que el plazo de un año, salvo en los casos de declaración sobre su aplicación sin la ejecución de los debidos análisis o estudios, resulta muy escaso para cualquier municipio que quiera evaluar la problemática y detectar posibles zonas donde sea oportuna su aplicación.
- B. Sobre los plazos de finalización de la edificación desde la concesión de la licencia. Entienden que es necesario repensar la articulación de los plazos de finalización de las obras, mediante otras medidas que favorezcan la efectiva y rápida implantación y puesta en uso de la edificación, pero sin que ahuyente las iniciativas de inversión. Otras medidas alternativas como incentivos a la finalización, o la imposición de fianzas y su liberación a la finalización de la actuación, serían, a modo de ejemplo, igual de incentivadoras para la pronta puesta en el mercado de las viviendas, eliminando el factor de riesgo que supone el sometimiento a plazos que hagan peligrar la inversión.
- C. Sobre los criterios urbanísticos, zonas de uso residencial y mezcla de usos.
- C.1. Las zonas urbanas de la Ley 7/2021 y su Reglamento General.
- La definición de zonas urbanas puede entenderse conforme a la definición de la LISTA, delimitadas en el marco de los Planes Básicos o los POU/ POU's en los nuevos instrumentos de ordenación urbanística, o bien trasponer de forma directa (en ausencia de dichos instrumentos), las zonas homogéneas recogidas en el planeamiento general anterior o en las Adaptaciones Parciales a la LOUA.
- Estas "zonas" tienen una diferente concepción en su delimitación, de forma que las zonas homogéneas del planeamiento vigente (anterior a la LISTA), tienen a identificarse claramente con un determinado uso global, si bien las zonas urbanas de la LISTA pueden ser más heterogéneas y no atender a un uso global específico, sino a la implantación de varios usos globales tal y como establece el Reglamento General.
- C.2. En relación a la diversidad de usos en las zonas urbanas.
- El uso alternativo que se plantea para los suelos de otros usos dentro de las zonas de uso global residencial podría suponer la pérdida de diversidad de usos que este tipo de usos complementarios al residencial aportan, y supone una colisión directa con las estrategias de proximidad y mezcla de usos que precisamente la legislación urbanística pretende potenciar.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 238/453	



Por otro lado, en otros casos se pudiera dar la circunstancia de una necesidad e idoneidad de disponer de uso residencial en un entorno mayoritariamente terciario, pero dicha actuación sí estaría sujeta a la regulación “estándar” de la modificación del instrumento urbanístico de aplicación.

Se debería articular una regulación que asegure la implantación de estos usos alternativos con unas determinadas características de ubicación, distancia a servicios y otros parámetros similares que aseguren su mejor integración urbana, pero que no dependan del uso global de la zona, sea cual sea la delimitación y consideración de la zona homogénea.

C.3. Sobre la propia exención de modificación del instrumento de ordenación urbanística.

Por último, respecto de esta medida, y con independencia de lo desarrollado con anterioridad, la exención de modificación del instrumento de ordenación urbanística de aplicación en los términos redactados implica una discrecionalidad absoluta, puesto que:

- Sin que medie ningún tipo de análisis o criterio objetivo, los ayuntamientos podrán o no declarar la medida como de aplicación en sus núcleos urbanos, y además de forma total o parcial.
- Así mismo, amparado en la urgencia en sentido global, se podrían desarrollar implantaciones de este tipo en ubicaciones, zonas o momentos que carezcan de la necesidad y justificación para alterar el equilibrio de usos sin procedimiento de ningún tipo.

Entendemos que, pese a lo beneficioso que puede suponer la efectiva implantación de vivienda protegida en régimen de alquiler, no pueden obviarse los procedimientos urbanísticos de cualquier tipo, sino que, en todo caso, se podría arbitrar un procedimiento específicos, urgente, “exprés” si se quiere, que reúna las suficientes garantías para la implantación de un uso alternativo no previsto en el instrumento de ordenación urbanística.

RESPUESTA 16: Esta Disposición se elimina del Anteproyecto adelantándose en un Decreto ley de medidas urgentes en materia de vivienda.

OBSERVACIONES SOBRE LAS DISPOSICIONES FINALES

OBSERVACIÓN 17: Sobre la DF 1ª Modificación de la Ley 7/2021. En relación a la modificación del apartado 5 del artículo 61 de la LISTA, el texto actualmente vigente se modifica de forma que se centra la obligación de la reserva de vivienda protegida por cualquier instrumento de ordenación urbanística, conforme a criterios divididos en 3 apartados (a, b y c):

- A. En relación a la reserva para las actuaciones de transformación urbanística, se da prioridad a la reserva establecida en los planes de vivienda, y respecto de la legislación estatal, se mantienen los porcentajes del 30 y 10 respectivamente en las actuaciones de nueva urbanización o reforma interior.
- B. No se comprende, o al menos parece realmente confuso el establecimiento de unos porcentajes mínimos distintos a los establecidos actualmente en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- C. El segundo apartado no se altera, si bien resulta que el nuevo encabezado común del apartado 5 se refiere a instrumentos de ordenación urbanística, pero no territorial, por lo que para dar cobertura a la intervención de los planes subregionales o el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se entiende que se debe matizar el encabezado del punto, indicando “5. Los instrumentos de ordenación urbanística o territorial...”
- D. De forma similar a lo establecido en la legislación estatal en la disposición transitoria primera (actualmente ya fuera de su periodo de aplicación), además del supuesto de densidad y tipología; se introduce la condición de municipios con regresión poblacional o cuyos precios de la vivienda protegida “tengan un valor similar” al de la vivienda protegida.

A este respecto, resulta imprescindible acotar las citadas excepciones en dos sentidos:

- Por un lado, si la exención a desarrollar reglamentariamente relativa a sectores de menos de 15 viviendas debe ser compensada en otras zonas. En principio, este aspecto es obligatorio compensarlo en actuaciones de nueva urbanización de conformidad con el TRLS. En todo caso a este

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 239/453





aspecto responde en parte la modificación del Reglamento General.

- Por otro lado, el concepto de “regresión poblacional”, al igual que el “valor similar al de la vivienda protegida” deben ser específicamente delimitados y definidos, puesto que de lo contrario estos términos subjetivos resultan de difícil interpretación y valoración. Igualmente, este concepto es matizado en el Reglamento General, sin que llegue a quedar objetivamente definido.

En definitiva, se propone que se profundice y articule convenientemente la modificación de la Ley 7/2021 en materia de vivienda, con el ánimo de mejorar la implementación y seguridad jurídica en la ordenación y gestión urbanística.

RESPUESTA 17: Se acepta parcialmente.

- A. Se acepta para adecuar la norma a lo dispuesto en la legislación básica estatal.
- B. Se acepta lo alegado en el apartado b) y se modifica el encabezado del apartado 5 del artículo 61 de la LISTA, que quedaría así: “5. Los instrumentos de ordenación urbanística o territorial establecerán una reserva de vivienda protegida atendiendo a los siguientes criterios:”
- C. No se acepta lo expuesto en el apartado c), la redacción del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, permite compensar el porcentaje de vivienda protegida eximido. Es necesario articular esta medida porque los planes generales de la LISTA no establecen reserva de viviendas protegidas ni sectores de suelo urbanizable.

OBSERVACIÓN 18: Sobre la **DF 2ª Modificación del Decreto 550/2022**. De forma análoga a lo indicado en relación a la modificación de la Ley, se debe evaluar hasta qué punto y en qué sentido que modifica el Decreto 550/2022, o bien en su caso se establecen otras medidas de coordinación con la legislación en materia de vivienda que no requieran su constante modificación, estableciendo y acotando la planificación urbanística y en materia de vivienda protegida en una u otra legislación, con la adecuada coordinación y seguridad jurídica con lo establecido en la ley y la legislación estatal básica.

RESPUESTA 18: No se acepta. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, es preceptivo y vinculante un informe en materia de ordenación del territorio. Por otra parte, no vemos necesario desarrollo reglamentario. El conflicto entre la ordenación urbanística y la planificación de vivienda, que se debe en gran medida a la rigidez de los instrumentos de planeamiento urbanístico general vigentes debe quedar superado conforme se vayan aprobando planes adaptados a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que establece un sistema de instrumentos de ordenación urbanística flexible y abierto que permite una ágil adaptación a las previsiones de los planes de vivienda. El Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre regula con suficiente detalle todo lo concerniente a la ordenación urbanística y no es necesaria una nueva disposición reglamentaria.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 240/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 10
Entidad proponente: PARTICULAR –FRANCISCO CANDIL BERGILLOS Y JOSÉ MARTOS ESPEJO
Fecha de presentación: 01/10/2024 – Presentación Electrónica General
OBSERVACIÓN 1: Se solicita que, de forma expresa, se declare por la ley que el uso residencial pueda quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO), que establece y posibilita una nueva situación urbanística expresamente prevista para supuestos de nulidad originaria y que el propio Tribunal Supremo permite, de forma evidente, en la reciente jurisprudencia. Con la finalidad de evitar interpretaciones municipales divergentes en relación con el artículo 173.1 de la LISTA, se propone la introducción de un inciso final en el artículo 173.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en los siguientes términos: “PODRÁN INCLUIRSE EN LA CITADA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A FUERA DE ORDENACIÓN LOS USOS DE LAS EDIFICACIONES DECLARADOS NO AJUSTADOS AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO PERO PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN O SECTOR EN QUE SE UBIQUEN” RESPUESTA 1: No se acepta. La medida propuesta no está relacionada con el objeto de la Ley de Vivienda.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 241/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 11
Entidad proponente: FUNDACIÓN SECRETARIADO GITANO
Fecha de presentación: 01/10/2024 - mail
Se realizan una serie de aportaciones que tienen como objetivo garantizar que la futura Ley de Vivienda de Andalucía priorice en sus actuaciones las situaciones de especial vulnerabilidad, como los asentamientos chabolistas y de infravivienda, entendiendo que la erradicación de estas situaciones no puede considerarse una opción para las administraciones locales, sino que debe entenderse como un mandato de estado que implica las acciones necesarias para que las personas afectadas puedan acceder a una vivienda digna en un entorno inclusivo OBSERVACIÓN 1: De adición. Se propone incluir un nuevo apartado 2 del artículo 1. Objeto de la Ley, con el siguiente tenor literal, al entender que en los fines de las políticas públicas de vivienda es necesario incluir el chabolismo como una de las problemáticas habitacionales más graves y estructurales en nuestro país, que supone conculcación de derechos humanos, no solo el derecho humano a la vivienda, si no otros derechos íntimamente relacionados como el de disponer de unas mínimas condiciones de vida (acceso al agua potable, la energía, el saneamiento, etc.), la seguridad, la educación, la salud y la igualdad, entre otros. Sobre esta grave problemática habitacional las políticas públicas deben actuar de manera urgente y prioritaria: *i. Establecer un conjunto de actuaciones encaminadas a lograr la erradicación de la exclusión residencial más grave, como son los asentamientos chabolistas ubicados en la Comunidad Andaluza. * RESPUESTA 1: No se acepta. Es reiterativo se incluye en el apartado a) del artículo 1, que se refiere a los agentes públicos y privados implicados. OBSERVACIÓN 2: De redacción. Se propone modificar el apartado 11 en el artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda, con la siguiente redacción “11. Promover una oferta de viviendas para los sectores especialmente desfavorecidos socioeconómicamente para evitar situaciones de riesgo de exclusión social *y erradicar los asentamientos chabolistas*, mediante la inclusión en los Planes de Vivienda de programas a desarrollar por los promotores públicos que faciliten la integración social de estas familias.”, por considerar necesario que se recoja la priorización de colectivos en especial riesgo de exclusión, especialmente a los menores en riesgo de pobreza o exclusión social, así como a las personas, familias y unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales. RESPUESTA 2: Se acepta. OBSERVACIÓN 3: De adición. Se propone incluir un nuevo apartado 13 en el artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda, con la siguiente redacción: *13. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda: Todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, sin sufrir discriminación, acoso o violencia de ningún tipo por razón de nacimiento, origen racial o étnico, sexo, religión, convicción u opinión, edad, discapacidad, o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.* RESPUESTA 3: No se acepta. Es reiterativo se incluye en el apartado a) del artículo 1, que se refiere a los agentes públicos y privados implicados. OBSERVACIÓN 4: De adición. Se propone incluir los siguientes apartados en el artículo 15. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, para recoger la priorización de colectivos en especial riesgo de exclusión, especialmente a los menores en riesgo de pobreza o exclusión social, así como a las personas, familias y unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 242/453	



sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales:

***k. Un diagnóstico de las problemáticas de exclusión residencial más graves, especialmente los asentamientos de infravivienda y chabolismo, para poder articular las medidas concretas dirigidas a paliar estas situaciones**

l. Identificación de los colectivos prioritarios destinatarios de las medidas recogidas en el Plan, priorizando aquellos que viven en riesgo de exclusión socioeconómica o de cualquier otra índole y necesiten la adopción de medidas positivas por parte de la Administración Pública para garantizarles el derecho a una vivienda digna.

m. Las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda social, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación, orientados prioritariamente a atender la necesidad de vivienda de las personas, familias y unidades de convivencia en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional. *

RESPUESTA 4: No se acepta. Es un contenido de detalle que se entiende incluido en la redacción de este artículo, pero de manera genérica.

OBSERVACIÓN 5: De redacción. Se propone modificar la redacción del **apartado 5.i) del artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo**, para añadir ***y especialmente de los asentamientos chabolistas***, ya que son una de las problemáticas habitacionales más graves y estructurales, que supone la conculcación de numerosos derechos humanos, no solo el derecho humano a la vivienda.

RESPUESTA 5: Se acepta.

OBSERVACIÓN 6: De adición. Se propone incluir un nuevo apartado 15 en el **artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana**, al entender que Ley debería contemplar las causas de discriminación de manera expresa y, por coherencia legislativa, contener las mismas causas de discriminación que las que recoge la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. Propuesta:

***15. Prevenir y hacer frente, de manera específica, a la segregación residencial, de determinados grupos en situación de mayor vulnerabilidad y exclusión. ***

RESPUESTA 6: No se acepta, está incluido en el apartado 4 del citado artículo en lo relativo a la cohesión social.

OBSERVACIÓN 7: De redacción. Se propone modificar la redacción del **apartado 3) del artículo 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo**, para garantizar que la erradicación de los asentamientos chabolistas se convierte en uno de los objetivos prioritarios de la futura Ley, es imprescindible que dichas zonas sean delimitadas como prioritarias de manera preceptiva, ya que el chabolismo es una de las problemáticas habitacionales más graves en nuestro país, lo que supone la conculcación de varios derechos humanos. Por ello las políticas públicas deben actuar de manera prioritaria.

RESPUESTA 7: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. Se propone modificar la redacción del **apartado 5) del artículo 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo**, por entender que intervenir para erradicar el chabolismo, como situación extrema de infravivienda, no puede ser considerada una opción para las administraciones públicas, ni depender de la voluntad de los responsables públicos locales, sino que debe entenderse como un mandato de estado, por ello las políticas públicas deben actuar de manera preceptiva y prioritaria.

RESPUESTA 8: Se acepta con otra redacción.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 243/453	



OBSERVACIÓN 9: De redacción. Se propone modificar la redacción del **apartado 6) del artículo 37. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana**, para incluir representantes del tercer sector y organizaciones sin ánimo de lucro en la mesa técnica.

RESPUESTA 9: No se acepta, se trata de una mesa de carácter técnico.

OBSERVACIÓN 10: De adición. Se propone incluir la siguiente definición de chabolismo en el Anexo de Definiciones y conceptos.

***s) Chabolismo:** *forma de infravivienda específica que se caracteriza por la autoconstrucción semitemporal, levantada con materiales de desecho que no dispone de saneamiento o suministros básicos, como el agua potable o la electricidad e incorpora elementos específicos como la segregación espacial, deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y que no cumplen los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad. **

RESPUESTA 10: Se acepta. Se informa que el anexo de definiciones se ha integrado en el texto del articulado del anteproyecto.

OBSERVACIÓN 11: De adición. Se propone incluir la siguiente definición de asentamientos segregados en el Anexo de Definiciones y conceptos.

***t) Asentamientos segregados:** *hace referencia a los barrios marginales y los asentamientos de infravivienda de naturaleza informal y estable, con aislamiento físico, funcional o social, en los que las condiciones objetivas relacionadas con la vivienda, la pobreza y el acceso a los derechos y a los servicios públicos son significativamente peores en comparación con el resto de la población. **

RESPUESTA 11: No se acepta, sin perjuicio de que en la ley si se contempla cómo principio rector la cohesión social y la igualdad de acceso y no discriminación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 244/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA		
Nº 12		
Entidad proponente: COWORD – ASOCIACIÓN DE ESPACIOS INMOBILIARIOS COMPARTIDOS		
Fecha de presentación: 01/10/2024 – MAIL		
OBSERVACIÓN 1: De redacción. Propuesta de denominación. Con carácter general, debería incluirse en la normativa, junto a la referencia a “vivienda” la inclusión del concepto “y otras fórmulas de alojamiento habitual”. RESPUESTA: No se acepta. Si bien en el artículo destinado a conceptos, se incluyen las siguientes definiciones: <u>Alojamiento protegido:</u> vivienda comunitaria destinada a colectivos específicos bajo el régimen de alquiler o cesión de uso, que están integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones. <u>Uso residencial comunitario:</u> Tipología dentro del uso residencial, que se destina a la residencia permanente o temporal de personas que desean la convivencia en comunidad en un espacio común preparado para cubrir sus necesidades. Se caracteriza por estar compuesto por unidades habitacionales de uso privativo, y elementos de uso comunitario, donde se ofrecen servicios e instalaciones específicos para las personas residentes en función del colectivo al que van destinados. No se permite la división horizontal como viviendas independientes y estarán gestionadas por un solo operador, ya sea persona física o jurídica de carácter empresarial o sin ánimo de lucro. El uso de las viviendas o unidades habitacionales podrá destinarse a colectivos de personas jóvenes, mayores, intergeneracional, o colectivos con afinidades e interés en convivir, adecuándose los espacios comunes a las prestaciones y servicios que se pretendan cubrir, dependiendo de los usuarios. <u>Vivienda o alojamiento dotacional:</u> vivienda o alojamiento construida en suelo dotacional público, destinado exclusivamente al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de uso temporal, de carácter rotatorio, cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda. OBSERVACIÓN 2: De redacción. Debería contemplarse un apartado, de entre los objetivos de la Ley, que recoja como uno de los objetivos de la norma el “establecimiento del régimen jurídico de otras fórmulas de alojamiento destinadas a residencia habitual, que no cumpliendo con el programa mínimo de vivienda que establece la normativa, en cuanto a la composición de espacios o superficies mínimas de éstos, se caracterizan por tener espacios de uso compartido que se combinan con espacios privativos” RESPUESTA: Se acepta parcialmente, se tendrá en cuenta para su estudio en un desarrollo de posterior de normas técnicas de calidad del sector residencial. OBSERVACIÓN 3: De redacción. Entienden conveniente desarrollar en el Título V, los alojamientos compartidos sujetos a un régimen de protección y limitación de precios. Es cierto que, por ejemplo, en el Capítulo IV se habla de viviendas y alojamientos protegidos pero no vemos un desarrollo en el articulado. También es cierto que en el Anexo definiciones y conceptos se habla de alojamiento protegido, uso residencial comunitario y unidad habitacional, como conceptos que encajan en los modelos de alojamiento compartido, pero no hemos visto un desarrollo de estas figuras. RESPUESTA: A lo largo del articulado del Anteproyecto se contemplan las normas aplicables a los mismos, si bien se tendrá en cuenta esta apreciación en un desarrollo reglamentario posterior del mismo. OBSERVACIÓN 4: De redacción. Entienden que resulta necesario pensar si está bien utilizada 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 245/453	



conjunción “y” en los conceptos habitual y permanente utilizados de manera adicional para justificar el acceso a una vivienda protegida. Entendemos que no es lo mismo habitual que permanente, siendo perfectamente justificable el acceso a un espacio compartido protegido por el hecho que se destine a residencia habitual, aunque no permanente, precisamente por ese carácter rotatorio que podemos darle a su destino cuando de jóvenes que acceden por primera vez a su nueva residencia se trata. Tampoco parece acertado, si atendemos a estos modelos, que se hable de que la residencia es habitual o permanente si no se está más de 6 meses consecutivos al año deshabitada.

RESPUESTA: No se acepta, las singularidades de los alojamientos protegidos ya se especifican en otras partes del Anteproyecto.

OBSERVACIÓN 5: De redacción. Resulta deseable sondear la posibilidad de cambiar fácilmente el destino de la tipología de equipamiento o parcela dotacional que le ha otorgado el planeamiento municipal, cuando se vaya a destinar a residencia habitual de jóvenes o mayores en estas nuevas fórmulas de alojamiento compartido o Coliving. Nos parece interesante la posibilidad de destinar el suelo dotacional a uso residencial comunitario y no solo a viviendas o alojamientos dotacionales, ya que esto ofrece una gran oportunidad para su desarrollo.

RESPUESTA: Se acepta parcialmente. Se informa que la legislación urbanística permite los cambios de uso con su correspondiente tramitación urbanística. Por otra parte, el borrador 1 incluía una disposición adicional de medidas urgentes en materia de vivienda que se ha extraído del texto del Anteproyecto para su tramitación de urgencia como Decreto-ley. En dicha norma, se regulan los usos compatibles como equipamiento comunitario público como sigue:

«Artículo 3. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público.

1. Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.

2. En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior. La asignación de este uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

Las viviendas resultantes, en tanto que forman parte de la red de equipamientos comunitarios básicos, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.»

OBSERVACIÓN 6: De inclusión. Propuesta de morfología y superficies mínimas que aseguren la calidad y viabilidad de un proyecto para “Coliving”, entendido como una forma de vivienda compartida en la que los residentes tienen habitaciones privadas pero comparten espacios comunes como cocinas, salas de estar y áreas de trabajo, con un énfasis en la promoción de la colaboración, la comunidad y la sostenibilidad.

RESPUESTA 6: No se acepta por considerar que la propuesta tiene contenido de normativa de desarrollo, si bien se tendrán en cuenta las aportaciones para el futuro desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 7: De inclusión. Propuesta de morfología y superficies mínimas que aseguren la calidad y viabilidad de un proyecto para “Cohousing”, entendido como una forma de vivienda colaborativa en la que los residentes participan activamente en el diseño y la gestión de su comunidad, compartiendo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 246/453





espacios comunes y recursos, fomentando la interacción social y promoviendo valores de cooperación y sostenibilidad, priorizando la flexibilidad en diversos aspectos, como el trabajo, la vivienda y la convivencia. Implica adaptabilidad en la configuración del espacio habitacional y en las modalidades de trabajo y ocio, con un enfoque en la sostenibilidad ambiental y social.

RESPUESTA 7: No se acepta por considerar que la propuesta tiene contenido de normativa de desarrollo, si bien se tendrán en cuenta las aportaciones para el futuro desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 8: De inclusión. Propuesta de tipologías de vivienda protegida “solución joven” en suelos de uso residencial protegido y dotacional público.

RESPUESTA 8: No se acepta por considerar que la propuesta tiene contenido de normativa de desarrollo, si bien se tendrán en cuenta las aportaciones para el futuro desarrollo reglamentario.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 247/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 13
Entidad proponente: EMVISESA
Fecha de presentación: 01/10/2024 – PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA GENERAL
OBSERVACIONES AL TÍTULO PRELIMINAR
<u>OBSERVACIÓN 1:</u> Crear Disposición Adicional para afianzar el papel de las empresas municipales de vivienda. La presente valoración se refiere a las cuestiones jurídico-organizativas para la ejecución de la Ley, y entienden que existe una ausencia de regulación global de las competencias de los entes instrumentales municipales encargados de ejecutar la política de vivienda. Se siguen haciendo muchas referencias a los Ayuntamientos, pero no a sus entidades mercantiles, lo cual puede generar dificultades a las empresas municipales de vivienda porque podría interpretarse, al no mencionarlas expresamente, que no están habilitadas para la gestión y ejecución de la política municipal. Ello implica que la actuación la tendría que hacer el Ayuntamiento y después, a través de procedimientos administrativos (encargo, cesión, convenio...) se permitiría la actuación de la empresa municipal. Consideran que debe atribuirse un papel más relevante a las sociedades municipales de vivienda. Para ello pueden seguirse dos vías: - Incluyéndolas en todo el articulado (en base a enmiendas puntuales como las que ya he presentado) - Incluyendo una disposición adicional genérica que posibilitara con carácter general que las competencias municipales pudieran ejercitarse a través de sus sociedades instrumentales, en los términos previstos en la legislación de régimen local. RESPUESTA 1: Se acepta, se incluyen referencias en el texto del articulado. <u>OBSERVACIÓN 2:</u> De redacción. En el artículo 1, solicitan la modificación de su redacción en el sentido de que no sea reiterativo a la hora de referirse a la Agenda 2030. RESPUESTA 2: Se acepta y se corrige la redacción. <u>OBSERVACIÓN 3:</u> De redacción. Artículo 2. Ámbito de la Ley. Solicitan incluir en el apartado 1 que “Las prescripciones indicadas para vivienda protegida serán igualmente aplicables para alojamientos protegidos”. RESPUESTA 3: No se acepta ya están incluidos y resulta reiterativo. <u>OBSERVACIÓN 4:</u> De redacción. Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda. Solicitan incluir un nuevo apartado con el siguiente tenor literal: “Promover el acceso a la propiedad de los parques públicos de vivienda en alquiler después de un periodo de protección determinado”. RESPUESTA 4: No se acepta. La finalidad del parque público es dar respuesta sostenida a la demanda de viviendas de personas sometidas a un mayor grado de vulnerabilidad, lo que implica disponer de un amplio parque de viviendas públicas, priorizando el alquiler. <u>OBSERVACIÓN 5:</u> De redacción. Artículo 4. Derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda. Proponen modificar la redacción del artículo en algunos aspectos para hacerla más coherente. RESPUESTA 5: Se acepta parcialmente y se modifica la redacción del artículo atendiendo a esta y al resto de alegaciones que se han realizado al mismo.
OBSERVACIONES AL TÍTULO I. COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 248/453	



OBSERVACIÓN 6: De redacción. Artículo 7. Competencias de los Ayuntamientos. Se propone incluir un nuevo apartado con el siguiente tenor literal:

“Todas las funciones relativas al procedimiento de conciliación o intermediación establecidas en el artículo 439.6 y 7. de la Ley de enjuiciamiento Civil, según la redacción establecida por la Ley 25/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda”.

RESPUESTA 6: No se acepta, las competencias de conciliación previa deben precisarse por la normativa en materia de procedimientos judiciales.

OBSERVACIÓN 7: De redacción. Artículo 9. Colaboración Público-Privada. Se propone modificar la redacción del apartado 2 para hacerla más comprensible.

RESPUESTA 7: Se acepta.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. Artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada. Se propone denominar adecuadamente al colectivo de víctimas de violencia de género.

RESPUESTA 8: Se acepta parcialmente, se incluye la expresión “colectivos con necesidades específicas”, sin particularizar cupos concretos en el artículo. Si bien, las víctimas de la violencia de género se incluyen expresamente en el artículo de definiciones dentro de este concepto como uno de los colectivos prioritarios.

OBSERVACIÓN 9: De redacción. Artículo 14. Instrumentos de Planificación. Se propone incluir en el apartado 3 a los agentes sociales.

RESPUESTA 9: Se acepta.

OBSERVACIÓN 10: De redacción. Artículo 15. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Se propone incluir en el apartado 4 a los agentes sociales.

RESPUESTA 10: Se acepta.

OBSERVACIÓN 11: De redacción. Artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Se propone modificar la redacción del apartado 10, en relación a qué información debe tenerse en cuenta para determinar las necesidades municipales de vivienda.

RESPUESTA 11: Se acepta con otra redacción similar.

OBSERVACIONES AL TÍTULO II. CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

OBSERVACIÓN 12: De redacción. Artículo 23. Calidad de la vivienda. Se propone incluir la “reutilización” al resto de materias a que se refiere el artículo.

RESPUESTA 12: No se acepta, entendemos que al estar ya incluida la “sostenibilidad”, la reutilización está implícita en dicho concepto.

OBSERVACIÓN 13: De redacción. Artículo 24. Fomento de la Calidad. Se propone modificar la redacción del apartado 1, dado que hay obras en las que el estudio geotécnico no es obligatorio.

RESPUESTA 13: Se acepta.

OBSERVACIÓN 14: De redacción. Artículo 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

1. Se propone la modificación del apartado 1 para especificar que no será exigible a rehabilitaciones de escasa entidad.
2. Se propone modificar el apartado 4, para especificar que será obligatorio entregar el libro del edificio por el promotor o vendedor al comprador, y que al arrendatario se le entregará un Manual de Uso, Mantenimiento y Conservación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 249/453



**RESPUESTA 14:**

1. Se acepta parcialmente, y se modifica el apartado para incorporar que será exigible a “rehabilitaciones integrales”.
2. Se acepta, con otra redacción. Se elimina la exigencia en cuanto al arrendamiento.

OBSERVACIÓN 15: De redacción. Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental. Realizan una apreciación en relación a que la ventilación mecánica filtrada es más adecuada en zonas con contaminación.

RESPUESTA 15: Se acepta parcialmente para su estudio en normas de desarrollo del Anteproyecto, no en el articulado del mismo, por resultar reiterativo de lo indicado con carácter general y ser una precisión de detalle.

OBSERVACIÓN 16: De redacción. Artículo 30. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial. Se propone la modificación de los siguientes apartados:

1. Se propone la modificación del apartado 1 para excluir los espacios de instalaciones y mantenimiento de la obligación de que sean accesibles.
2. Se propone modificar el apartado 2 para excluir los espacios de instalaciones y mantenimiento de la obligación de que sean accesibles.

RESPUESTA 16: Se acepta parcialmente, y lo que se añade al artículo es “según lo establecido en la normativa vigente”.

OBSERVACIONES AL TÍTULO III. REHABILITACIÓN

OBSERVACIÓN 17: De redacción. Artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios. Se propone especificar que las obras de mejora de seguridad puedan ser “estructural, de incendios, etc.”.

RESPUESTA 17: No se acepta por resultar reiterativo de lo indicado en el articulado.

OBSERVACIÓN 18: De redacción. Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana. En el apartado 5, se propone especificar que el cumplimiento del deber de conservación de las viviendas sea tanto de los propietarios como de los arrendatarios.

RESPUESTA 18: Se acepta.

OBSERVACIÓN 19: De redacción. Artículo 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo. Se propone incluir en el apartado 3 un último párrafo con el siguiente tenor literal:

“Asimismo podrán ser objeto de actuación, los entornos urbanos que circundan tales zonas.”.

RESPUESTA 19: Se acepta.

OBSERVACIÓN 20: De redacción. Artículo 37. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana. Se propone realizar las siguientes modificaciones al artículo:

1. Incluir en el apartado 3 a las “entidades dependientes de los Ayuntamientos” para poder gestionar ayudas.
2. Se propone incluir un apartado 7 con el siguiente tenor literal: “A la finalización de los procesos de Regeneración Urbana, se deberá realizar una evaluación de la mejora en los factores de impacto, y de lecciones aprendidas para las siguientes actuaciones.”

RESPUESTA 20:

1. No se acepta, al depender de la propia organización municipal, en cada caso.
2. Se acepta parcialmente, y se incluye en el apartado 6 que el Plan Director de Regeneración Urbana deberá incluir su fórmula de “evaluación durante la ejecución y al finalizar la misma”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 250/453	



OBSERVACIÓN 21: De redacción. Artículo 38. Obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas. Se propone especificar que las obras podrán satisfacer las necesidades de la comunidad de propietarios o *“los propietarios de las viviendas”*.

RESPUESTA 21: Se acepta.

OBSERVACIÓN 22: De redacción. Artículo 39. Libro del Edificio existente. Se propone integrar este artículo como parte del artículo 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

RESPUESTA 22: Se acepta.

OBSERVACIONES AL TÍTULO IV. MEDIDAS DE FOMENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

OBSERVACIÓN 23: De redacción. Artículo 40. Medidas de fomento del alquiler. Se propone modificar la redacción del apartado a sustituyendo *“habitación”* por *“ocupación”*.

RESPUESTA 23: No se acepta, dado que puede resultar confundirse con ocupación no legal.

OBSERVACIÓN 24: De redacción. Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda. Se propone modificar la redacción del apartado 2 para incluir la *“ocupación de vivienda sin título que le habilite para ello”*.

RESPUESTA 24: No se acepta.

OBSERVACIÓN 25: De redacción. Artículo 42. Medidas para la eliminación de la sobreocupación. Se proponen las siguientes modificaciones en la redacción del artículo 42:

1. En el apartado 2, se propone incluir condiciones de *“seguridad”*.
2. En el apartado 3, se propone añadir *“o entidad local con competencias en materia de vivienda”*.
3. En el apartado 5, se propone añadir que también se considerará responsable al sujeto que haya *“facilitado”* la ocupación, y a la persona *“adjudicataria”*.

RESPUESTA 25: Se aceptan las tres propuestas y se modifica el artículo.

OBSERVACIÓN 26: De redacción. Artículo 43. Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización. Se propone la eliminación del término *“inquilización”* por carecer de rigor jurídico para ser introducido en una norma. No puede relacionarse la ocupación con el uso de la vivienda derivado de la suscripción de un contrato de arrendamiento, es decir bajo un justo título.

El impago de las rentas de alquiler no debe asociarse a los fenómenos de la ocupación, es un incumplimiento contractual, que, aunque viene siendo el más habitual en este tipo de contratos, siempre deriva de una relación jurídica.

RESPUESTA 26: Se acepta y se elimina el mencionado concepto.

OBSERVACIÓN 27: De redacción. Artículo 45. Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización. Se proponen las siguientes modificaciones al artículo 45:

1. Se propone incluir un nuevo subapartado g) en el punto 3 con el siguiente tenor literal:
“Todas las funciones relativas al procedimiento de conciliación o intermediación establecidas en el artículo 439.6 y 7. de la Ley de enjuiciamiento Civil, según la redacción establecida por la Ley 25/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.”
2. Incluir dos nuevos subapartados en el apartado 3, con el siguiente tenor literal:
“h) Realización de un proceso de baremación para ordenación en la bolsa de asignación de viviendas públicas de titularidad municipal o gestionadas por el Ayuntamiento u órgano dependiente, a unidades familiares o de convivencia con necesidades habitacionales, con criterios sociales fijados

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 251/453





reglamentariamente, y en su defecto, aplicándose los existentes en la Delegación municipal con competencias en asuntos sociales.

i) Realización de un informe de idoneidad a la unidad familiar o de convivencia para la asignación de una vivienda de titularidad pública de titularidad municipal o gestionadas por el Ayuntamiento u órgano dependiente.”

3. Incluir un nuevo apartado 4 con el siguiente tenor literal:

“4. Esta Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilocupación contará con financiación autonómica a partir de los Planes Autonómicos de vivienda, y financiación municipal.”

RESPUESTA 27:

1. No se acepta, depende de la legislación procesal
2. No se acepta, ya está previsto en otra parte del articulado la referencia a estos supuestos.
3. No se acepta, se configura como potestativa para los Ayuntamientos y la mayoría de sus funciones son competencias propias de los Ayuntamientos, a realizar con personal propio de dicha administración

OBSERVACIÓN 28: De redacción. Artículo 52. Administradores de fincas de uso residencial. Se propone incluir un apartado 2 con el siguiente tenor literal:

“2. Los administradores de fincas de uso residencial en vivienda protegida, deberán estar colegiados en los Colegios Oficiales de Administradores de fincas de las provincias donde estén ubicadas las promociones o edificios donde pretendan prestar sus servicios.

Igualmente, deberán cumplir:

- Contar con un equipo de profesionales que permita una gestión directa, continua y eficaz de las Comunidades, de tal forma que se cuente con un administrador para la gestión de un número máximo de 600 viviendas.
- Contar con una Carta de Servicios, en la que se haga referencia a la prestación de los servicios mínimos que se describan reglamentariamente.
- No haber incumplido previamente, en el desempeño de sus funciones para Comunidades de arrendatarios o de propietarios de un edificio o promoción de viviendas de protección, de titularidad pública autonómica o municipal, al menos en los últimos 2 años. Para ello, deberán presentar una Declaración Responsable previamente a la contratación de sus servicios.
- No haber sido previamente cesado/resuelto su contrato por parte de una Comunidad de arrendatarios o propietarios de edificio o promoción de viviendas de protección, de titularidad pública autonómica o municipal, con motivo de un incumplimiento de alguno de los apartados anteriores, al menos en los últimos 2 años.”

RESPUESTA 28: Se acepta parcialmente y se modifica el artículo en coherencia con las aportaciones realizadas en otras alegaciones.

OBSERVACIONES AL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA

OBSERVACIÓN 29: De redacción. Artículo 53. Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección. Se proponen las siguientes modificaciones:

1. En el apartado 1, se propone disminuir el periodo de deshabitación a tres meses.
2. En el apartado 4, se propone incluir entre los requisitos, “el recálculo de las cuotas de participación en la comunidad”.

RESPUESTA 29: Se aceptan ambas propuestas.

OBSERVACIÓN 30: De redacción. Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección. Se propone incluir las siguientes modificaciones:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 252/453





1. En el apartado 1, se propone incluir como grupo social con dificultades de acceso a la vivienda a las “*personas procedentes de rupturas familiares*”.
2. En el apartado 2.c) se propone excepcionar de la necesidad de acreditación de suficiencia de recursos para poder acceder a una vivienda protegida en aquellos supuestos de “familias, unidades de convivencia o personas vulnerables.”
3. En el apartado 2.f) se sugiere diferenciar los casos que necesiten una vivienda mayor por aumento de la composición familiar.

RESPUESTA 30:

1. Se acepta parcialmente, en el caso de la propuesta para el apartado 1, se generalizará en lugar de particularizar para no dejar atrás ningún grupo social con dificultades.
2. No se acepta, es necesario acreditar la posibilidad de hacer frente al pago de la venta o renta, en caso contrario, se trataría de personas que necesitan una vivienda social.
3. No se acepta, ya viene reflejada esa posibilidad en la actual redacción del artículo.

OBSERVACIÓN 31: De redacción. Artículo 55. Duración del régimen de protección. Se propone completar la redacción del apartado 1 añadiendo “*sin uso pormenorizado o SIPS*”.

RESPUESTA 31: No se acepta. El plazo debe ser ilimitado en todos los suelos dotacionales por su condición de suelos de dominio público.

OBSERVACIÓN 32: De redacción. Artículo 56. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida. Se propone completar la redacción del apartado 2 añadiendo “Debe excluirse de esta limitación las repercusiones por mantenimiento de los edificios, condición que puede ser regulada en el contrato de alquiler”.

RESPUESTA 32: No se acepta, se trata de una precisión de detalle más propia de un contenido reglamentario

OBSERVACIÓN 33: De redacción. Artículo 59. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía. Se proponen las siguientes modificaciones en el artículo:

1. En el apartado 3 se propone añadir “así como información relativa a las viviendas, como número de dormitorios, metros cuadrados construidos y útiles, año de construcción y régimen al que se acogen.
2. Se propone incluir dos nuevos apartados 4 y 5 con el siguiente tenor literal:
“4. La información de estas viviendas, deberá permanecer en dicho Sistema de Información, incluso después de la finalización de su período de protección, apareciendo en estos casos la anotación de “PROTECCIÓN FINALIZADA DESDE FECHA”.
5. Este Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía contará con financiación autonómica a partir de los Planes Autonómicos de vivienda, tanto en materia de creación, puesta en funcionamiento y su mantenimiento.”

RESPUESTA 33:

Se acepta parcialmente para su estudio en el desarrollo normativo de dicho sistema, dado su contenido de detalle.

OBSERVACIÓN 34: De redacción. Artículo 61. Selección y Adjudicación de Vivienda Protegida. Se proponen las siguientes modificaciones:

1. En el apartado 2.b) se propone completar la redacción quedando con el siguiente tenor literal:
“b) La adjudicación de viviendas en régimen de alquiler y alojamientos en alquiler a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento, que se encuentren empadronadas en el municipio, cuenten con el preceptivo informe de los Servicios Sociales del ayuntamiento en cuestión, y con destino en viviendas de titularidad pública municipal o viviendas gestionadas por el Ayuntamiento u organismo dependiente.”

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 253/453	



2. En el apartado 2.c) se propone completar la redacción quedando con el siguiente tenor literal:
“c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social, *mediante un proceso reglado, donde se recojan, entre otros, criterios de viabilidad económica y social en los proyectos a implantar en esas viviendas.*”
3. En el apartado 2.d) se propone completar la redacción quedando con el siguiente tenor literal:
“d) Las adjudicaciones de viviendas *en régimen de alquiler o alojamientos* del parque público titularidad de la Comunidad Autónoma a la Consejería competente en materia de Servicios Sociales y/o en materia de Violencia de Género, o a las entidades dependientes de la/s misma/s para destinarlas a la atención, entre otros, de menores, víctimas de violencia de género, colectivos vulnerables y/o en definitiva para el cumplimiento de los fines que le sean propios.”
4. En el apartado 2.e) se propone completar la redacción quedando con el siguiente tenor literal:
“e) Las segundas adjudicaciones de viviendas *en régimen de alquiler o alojamientos* del parque público de titularidad autonómica o municipal cuando respondan a la necesidad de regularizar ocupaciones de hecho siempre que: se trate de evitar situaciones de riesgo de exclusión debidamente acreditadas *con informe de los Servicios Sociales municipales*; la ocupación sin título se haya originado sin violencia sobre las cosas o las personas; no haya sido objeto de sanción o resolución administrativa en expediente de desahucio o recuperación posesoria; exista convivencia normalizada y se esté ocupando la vivienda al menos durante los últimos 3 años.
A estos efectos, se considerará la existencia de convivencia normalizada, cuando no se hubiera producido denuncia por motivos de convivencia contra esa familia, por parte de la Comunidad de vecinos ni por ningún vecino particular en el plazo de 2 años.
Asimismo, para el caso de viviendas del parque municipal, será necesario contar con informe expreso de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, así como con informe de la Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización.”
5. En el apartado 2.f) se propone completar la redacción quedando con el siguiente tenor literal:
“f) Las adjudicaciones mediante selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas *en régimen de alquiler o alojamientos* por procedimiento abreviado de selección, que podrá realizarse por la persona promotora respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, lo que finalmente será certificado por los Registros Municipales de Demandantes.”

RESPUESTA 34: 1,2,3 y 4 , se acepta parcialmente con otra redacción, 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.

5. No se acepta, requiere una mayor concreción.

OBSERVACIÓN 35: De redacción. Artículo 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida. Se proponen las siguientes modificaciones:

1. En el apartado 3, segundo párrafo se propone añadir que los inscritos en una convocatoria específica cumplan los requisitos “*también de forma previa*”.
2. En el apartado 5, se propone reducir el plazo para la formalización de la adjudicación a 15 días, y mejorar la redacción para incluir a los inscritos titulares o suplentes.

RESPUESTA 35:

1. No se acepta resulta reiterativo.
2. Se acepta con otra redacción. 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 36: De redacción. Artículo 65. Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas. Se proponen las siguientes modificaciones:

1. En el apartado 1 se propone añadir al final del apartado “*o públicos municipales o provinciales*”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 254/453	



2. En el apartado 3, se propone modificar su redacción quedando con el siguiente tenor literal:
“Con el objeto de fomentar la construcción de viviendas protegidas con mejores prestaciones, mejorar las condiciones de sus ~~zonas~~ estancias comunes y fomentar la construcción de terrazas, no computarán como edificabilidad las zonas comunes del edificio necesarias para ~~su utilización~~ el acceso y funcionamiento *exclusivo de estas estancias comunes*, ni las estancias distintas de las anteriores destinadas al uso social y común del edificio hasta un límite que se establecerá reglamentariamente, ni la superficie destinada a terraza hasta 10 m² *por vivienda*, y siempre que esto sea compatible con el cumplimiento del resto de determinaciones de ordenación urbanística.”

RESPUESTA 36:

1. Se acepta.
2. Se acepta parcialmente para que resulte una redacción coherente, y se modifica el apartado.

OBSERVACIÓN 37: De redacción. Artículo 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas. Se proponen las siguientes modificaciones:

1. En el apartado 8 se propone corregir la numeración de los subapartados, ya que parece que la “a)” se había omitido por error.
2. En el apartado 8.c) se propone suprimir como documentación de la calificación provisional la “superficie construida”.

RESPUESTA 37:

1. Se acepta.
2. Se acepta. 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 38: De redacción. Artículo 72. Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida. Se propone modificar la redacción del apartado 1 para que quede con el siguiente tenor literal:

“1. La persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de ~~tres~~ seis meses desde la calificación definitiva. ~~Dicho plazo podrá ser prorrogado por un periodo de un mes, siempre y cuando medie causa justificada, salvo motivos de fuerza mayor o petición expresa del comprador por motivos justificados, hasta un máximo de 1 mes.~~

RESPUESTA 38: Se acepta parcialmente con otra redacción. Se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

OBSERVACIÓN 39: De redacción. Artículo 73. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida. Se proponen las siguientes modificaciones:

1. Se propone una nueva redacción del apartado 1.f) para aclarar su contenido que quedaría con el siguiente tenor literal:
“En el caso de ser adjudicatario del derecho de arrendamiento o cesión de uso de una vivienda protegida, *será obligatorio aportar cada dos años durante la vigencia del contrato, la declaración responsable* ~~declarar responsablemente~~ del cumplimiento de los requisitos para ser adjudicatario ~~cada dos años~~, siendo causa de resolución de contrato no aportar la referida declaración en el plazo establecido.
2. Se propone dividir el apartado f) para incorporar un nuevo apartado con el siguiente tenor literal:
“Tendrán igualmente la obligación de desalojar la vivienda arrendada una vez finalizado ~~el periodo~~ *el plazo de duración* del arrendamiento ~~incluidas todas~~ sus prórrogas, *con el cumplimiento del correspondiente procedimiento de devolución que garantice la entrega efectiva de la posesión y el buen estado de conservación de la misma.*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 255/453





3. Se propone incluir los siguientes subapartados al apartado 1:
- “i) Obligación de realizar a su coste las labores de mantenimiento que la normativa asigna como parte de su responsabilidad.*
- j) Obligación de guardia y custodia para evitar ocupaciones. Asimismo tendrá la obligación de poner en conocimiento inmediato del arrendador cualquier situación de intento de ocupación que pueda conocer.*
- k) Obligación de respetar los protocolos de convivencia que se establezcan, considerándose falta muy grave su no cumplimiento.”*

RESPUESTA 39:

1. Se acepta.
2. Se acepta.
3. Se acepta con otra redacción en otra parte del articulado.

OBSERVACIÓN 40: De redacción. En el apartado 2 del Artículo 74. Publicidad en las operaciones de venta o arrendamiento de una vivienda protegida por las personas titulares. Se propone especificar concretamente las administraciones competentes en materia de vivienda, añadiendo “tanto autonómicas como municipales, y a sus órganos dependientes”.

RESPUESTA 40: No se acepta, por resultar redundante.

OBSERVACIÓN 41: De redacción. Artículo 77. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Se proponen una corrección de redacción del apartado 1 y ampliar el plazo para la presentación de la declaración responsable prevista en el apartado 3 a 10 días.

RESPUESTA 41: Se acepta parcialmente la ampliación del plazo si bien se sustituye por visado.

OBSERVACIÓN 42: De redacción. 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. Se propone por un lado exceptuar de la obligación impuesta en el apartado 1 a los titulares de los inmuebles de titularidad pública, y modificar el contenido del apartado 3 añadiendo “comunicación del ejercicio del derecho de tanteo y retracto” o “ejercicio en el plazo de 30 días”.

RESPUESTA 42: No se acepta por no considerar excluidos estos supuestos y en relación a la propuesta para el apartado 3, es confusa, y entendemos que ya está contemplada en la redacción actual. No obstante, se aclara la redacción del artículo en coherencia con otras alegaciones que se han realizado al mismo.

OBSERVACIÓN 43: De redacción. Artículo 80. Adquisición de vivienda protegida por sucesión mortis causa. Se propone corregir la redacción del apartado 1 por existir errores por duplicidad.

RESPUESTA 43: Se acepta.

OBSERVACIÓN 44: De redacción. Artículo 83. Derecho de tanteo y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones o cualquier acto de disposición de las viviendas protegidas. Se propone corregir la redacción del apartado 1 por existir errores tipográficos.

RESPUESTA 44: Se acepta.

OBSERVACIONES AL TÍTULO VI. INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA

OBSERVACIÓN 45: De redacción. Artículo 85. Bienes que integran la Infraestructura Residencial de Gestión pública. Se propone corregir la redacción del apartado 1 por existir errores por duplicidad.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 256/453	



RESPUESTA 45: Se acepta.

OBSERVACIÓN 46: De redacción. Artículo 88. Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública. Se propone modificar la redacción del apartado 3 para aclarar conceptos, quedando con el siguiente tenor literal:

“3. La legitimación procesal activa para poder iniciar cualquier tipo de procedimiento que lleve aparejado ~~Las facultades de un~~ desahucio, sólo podrán ser ejercida por la ostentará el titular público de las viviendas protegidas, a propuesta del concesionario.”

RESPUESTA 46: No se acepta, la legitimación procesal es una competencia de la legislación en esa materia.

OBSERVACIÓN 47: De redacción. Artículo 91. Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Se propone incluir en el apartado c) que la gestión de las viviendas de los parques públicos también se pueda ceder a entidades con ánimo de lucro.

RESPUESTA 47: No se acepta, por entender que la gestión de las viviendas de los parques públicos no puede suponer el lucro de la empresa que las gestione, y por entender que las entidades sin ánimo de lucro gestionarán las viviendas para colectivos específicos. La "cesión" con ánimo de lucro entra dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público (Artículo 2.1). En consecuencia, la gestión de las viviendas de los parques públicos por entidades con ánimo de lucro ya está contemplada en el apartado b) de este mismo artículo 91.

OBSERVACIÓN 48: De redacción. Artículo 96. Desahucio administrativo. Se propone incluir dos nuevos subapartados en el apartado 2 con el siguiente tenor literal:

“i) Incumplir el deber de guardia y custodia con la debida diligencia.

j) Incumplir el deber de respetar los protocolos de convivencia.”

RESPUESTA 48: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 49: De redacción. Artículo 97. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales. Se propone modificar el apartado 2 para eliminar el recargo del 10% por entender que la jurisprudencia lo puede declarar abusivo. Se propone la siguiente redacción:

“Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior, y después de haber adoptado las medidas previas establecidas en el apartado 1 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de la aplicación del interés de demora correspondiente ~~un recargo del 10 % sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que dichas personas hayan dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.”~~

RESPUESTA 49: Se acepta.

OBSERVACIONES AL TÍTULO VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR

OBSERVACIÓN 50: De redacción. Artículo 114. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida. Se proponen las siguientes modificaciones en el artículo:

1. Se propone añadir un nuevo apartado con el siguiente tenor literal:
“El incumplimiento de los procedimientos establecidos para llevar a cabo la devolución de las viviendas protegidas que garanticen la entrega efectiva de la posesión y la revisión del estado de conservación.”
2. Se propone una corrección de la redacción del apartado 3.d).
3. Se propone completar la redacción del apartado 3.f) para mejor coherencia.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 257/453





4. Se propone completar la redacción del apartado 3.n) añadiendo al final del apartado “*salvo que la mismas se hubiese solicitado formalmente*”.

RESPUESTA 50:

1. No se acepta, se trata del ejercicio de la potestad de desahucio, cuyo incumplimiento habrá de conllevar otro tipo de medidas.
2. Se acepta.
3. Se acepta.
4. No se acepta.

OBSERVACIÓN 51: De redacción. Artículo 115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida.

Se proponen la corrección del apartado 2.e) para ampliar la posibilidad de comprobar a todas las administraciones competentes en materia de vivienda.

RESPUESTA 51: Se acepta.

OBSERVACIÓN 52: De redacción. Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida. Se propone o bien la eliminación del apartado 3 de este artículo añadiendo su contenido a un nuevo apartado 5 en el artículo 114 con el siguiente tenor literal:

“5. A los efectos previstos en el apartado 3 de este artículo, se considerará que revisten especial gravedad las infracciones en materia de incumplimientos a los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma.”

RESPUESTA 52: Se acepta.

OBSERVACIONES A LAS DISPOSICIONES ADICIONALES

OBSERVACIÓN 53: De redacción. A la disposición adicional tercera. Consumos para considerar como deshabitada una vivienda protegida. Se proponen las siguientes modificaciones:

1. En el apartado 1 se propone eliminar el cómputo mensual del consumo de agua, manteniendo sólo el dato para el cómputo anual.
2. En el apartado 2 se propone eliminar el cómputo mensual del consumo de electricidad, manteniendo sólo el dato para el cómputo anual.

RESPUESTA 53: No se acepta, por resultar más precisa la redacción propuesta.

OBSERVACIONES AL ANEXO. DEFINICIONES Y CONCEPTOS

OBSERVACIÓN 54: De redacción. En el apartado n) Colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda, se propone:

1. Que se consideren personas jóvenes aquellas menores de 40 años.
2. Incluir un nuevo apartado con el siguiente tenor literal: “*personas procedentes de ruptura de la unidad familiar o de convivencia*”.

RESPUESTA 54:

1. No se acepta por ser una precisión de detalle más propia de un desarrollo posterior.
2. 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 258/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA
Nº 14
Entidad proponente: Asociación de Fabricantes Españoles de Lanas Minerales Aislantes - AFELMA
Fecha de presentación: 01/10/2024 - MAIL
OBSERVACIÓN 1: De adición. En el Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad. Se propone añadir el punto f) con el siguiente texto: <i>“f) Utilización de materiales incombustibles o de baja combustibilidad (al menos A2-s1,d0) en edificios de elevado riesgo, como edificios de más de 18 m, de alta ocupación y/o lenta o nula evacuación (personas mayores, niños, en zonas de difícil acceso de bomberos...) y edificios en zonas cercanas a áreas forestales con alto riesgo de incendio.”</i> RESPUESTA 1: No se acepta. Este artículo establece objetivos y recomendaciones que han de seguirse. La propuesta se tendrá en cuenta para su estudio en posterior desarrollo reglamentario. OBSERVACIÓN 2: De adición. En el Artículo 23. Calidad de vivienda. Se propone añadir el siguiente texto: <i>“Calidad de vivienda en edificaciones de alto riesgo de incendio</i> <i>1. Uso de materiales no combustibles:(al menos A2-s1,d0): en edificios de elevado riesgo, como edificios de más de 18 m, de alta ocupación y/o lenta o nula evacuación (personas mayores, niños, en zonas de difícil acceso de bomberos...) y edificios en zonas cercanas a áreas forestales con alto riesgo de incendio, será obligatorio el uso de materiales no combustibles que limiten la propagación del fuego y minimicen los riesgos para los ocupantes y equipos de emergencia.</i> <i>2. Clasificación de materiales: Los materiales utilizados en la construcción y rehabilitación de edificios en estas zonas deberán cumplir con la clasificación A2-s1, d0 según la norma EN 13501-1, garantizando que son incombustibles o de muy baja combustibilidad, con una emisión controlada de humos y partículas durante un incendio.</i> <i>3. Control de emisión de humos: Se establecerán límites estrictos para la liberación de humos tóxicos, de manera que los materiales de construcción seleccionados no emitan gases peligrosos en caso de incendio, protegiendo así la salud de los habitantes y los equipos de emergencia.”</i> RESPUESTA 2: No se acepta. Es una propuesta de contenido reglamentario que ya se aborda en normativa técnica específica de obligado cumplimiento. OBSERVACIÓN 3: De adición. En el Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad. Se propone añadir en el punto b) el siguiente texto: <i>“Se incrementarán los requisitos de aislamiento acústico para aquellas actividades y edificaciones que no están cubiertas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) o que generan altos niveles de ruido o vibraciones.</i> <i>En particular, se modificarán los valores límites de inmisión de ruido establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aplicables a nuevas infraestructuras de competencia autonómica o local, conforme a las Tablas VIII y IX de dicho reglamento.”</i> RESPUESTA 3: No se acepta. Este artículo establece objetivos y recomendaciones que han de seguirse. La propuesta se tendrá en cuenta para su estudio en posterior desarrollo reglamentario.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 259/453	



INFORMACIÓN PÚBLICA		
Nº 15		
Entidad proponente: ERM ARQUITECTOS		
Fecha de presentación: 01/10/2024 - PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA GENERAL		
OBSERVACIÓN 1: Artículo 12.2) Otras fórmulas de colaboración público-privada. En relación a las entidades urbanísticas certificadoras reguladas en e) artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. La redacción de este artículo abunda en lo dispuesto en la ley 7/2021 de 1 de diciembre, pero obvia la reglamentación desde la propia Comunidad Autónoma Andaluza de la equiparación de los informes emitidos por estas entidades certificadoras con los emitidos por los servicios técnicos municipales. El Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, en su artículo 117, modifica la LISTA en el apartado 5 de dicho artículo, “Las Ordenanzas municipales podrán prever que el informe o certificado pueda surtir efectos equiparables al informe técnico en los procedimientos de intervención administrativa sobre la actividad de edificación, en los términos establecidos reglamentariamente”. Esto hace que los municipios tengan que redactar una ordenanza para equiparar los informes de las entidades urbanísticas certificadoras con el informe técnico municipal. Entendemos que desde la administración andaluza se debería ser más ambiciosa y desde un ámbito superior al municipal, como es el autonómico proceder a su equiparación para todo el territorio de la comunicad. Este modelo de equiparación se ha establecido con efectividad por la Comunidad Autónoma Valenciana en la Ley 7/2023 de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat de la Comunidad Valenciana. En el artículo 139 de la ley se indica que se incorpora al artículo 239 de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana, el siguiente punto: “5. El certificado de conformidad emitido por las ECUV tendrá la misma validez y efectos que el informe técnico municipal regulado en el apartado 2 de este artículo, sin necesidad de ulterior validación por el técnico municipal o por el propio Ayuntamiento o sus servicios técnicos. En este sentido, el certificado de conformidad de la ECUV, sustituye automáticamente al informe técnico municipal.” RESPUESTA 1: Se trata de un asunto recogido en la LISTA, y por tanto no es competencia de la presente ley. OBSERVACIÓN 2: Artículo 20. Coordinación de las competencias en materia de vivienda y el planeamiento urbanístico, apartados 3) 4) 5). Emisión de informe preceptivo por parte de la Consejería de Vivienda sobre los instrumentos de ordenación urbanística y sus revisiones, cuando ordenen suelos de uso residencial, así como sus modificaciones cuando contengan determinaciones sobre vivienda protegida o supongan una alteración de la edificabilidad residencial o del número de viviendas. El objetivo perseguido por la administración de la Junta de Andalucía en su labor legislativa ha sido el de simplificar la gestión para dinamizar la burocracia que dilata los procesos de obtención de las preceptivas autorizaciones. Por ese motivo no se entiende que se introduzca un nuevo informe sectorial preceptivo lo que sin duda alargará cualquier gestión asociada. Dicho informe, propone el anteproyecto, deberá pronunciarse expresamente sobre la adecuación de la distribución de la reserva de vivienda protegida, y en su caso, sobre la modulación de la reserva de suelo para vivienda protegida. Esto puede llevar, al tratarse de un informe preceptivo, a modificaciones significativas en las ordenaciones propuestas. Por ese motivo proponen que se sustituya el informe preceptivo por la inclusión obligatoria en los instrumentos de ordenación o sus modificaciones de un anejo que realice un estudio de adecuación al		

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 260/453	



plan de vivienda vigente y a las determinaciones de la futura ley de vivienda.

RESPUESTA 2: No se acepta. El informe preceptivo ya se venía solicitando con anterioridad.

OBSERVACIÓN 3: Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda. Artículo 43. Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización. Artículo 44. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización.

La ocupación ilegal de viviendas se ha convertido en uno de las principales preocupaciones de la sociedad actual.

Si bien se deja entrever la intención del legislador de aportar seguridad legislativa en cierta medida, encontramos lo propuesto muy tímido con respecto a la problemática existente en cuanto a la ocupación.

Se trata de un tema controvertido en el que la Ley de Vivienda Estatal de 2015 establecía principios de vulnerabilidad que alargaban cualquier proceso de desahucio.

Desde el ámbito autonómico se puede legislar en cuanto a sus competencias por un lado, y por otro, instar a las diferentes administraciones.

Del mismo modo que se crea el sistema de Información y Asesoramiento en materia de Desahucios, se propone la declaración de las víctimas de ocupación ilegal, como víctimas de delitos, lo que les brindará acceso recibir ayuda legal o psicológica -entre otras coberturas-, en los recursos disponibles por el Gobierno regional.

Instar al gobierno de la nación para que promueva legislar sobre medidas urgentes de control de la ocupación ilegal tales como, declarar que el ocupante ilegal de cosa inmueble no gozará de la protección de morada o domicilio frente a la actuación de la autoridad pública o sus agentes. Así como el endurecimiento de las sanciones y penas asociadas a este delito.

También instar al gobierno de la nación a legislar sobre la incidencia de la ocupación ilegal en las comunidades de propietarios, por ejemplo, cuando la ocupación o permanencia en la vivienda o local, fuera en contra de la voluntad del propietario, las acciones se dirigirán exclusivamente contra el ocupante ilegal o el sujeto que permanezca de manera ilegal, salvo que el propietario no promoviera las correspondientes acciones para recuperar la posesión.

Del mismo modo instar a las administraciones locales para que,

1. La ocupación ilegal de cosa inmueble no podrá dar lugar a la inscripción de los ocupantes en el padrón municipal.
2. La posibilidad, una vez haya resolución judicial firme declarando la ocupación ilegal, de que sean devueltas las cantidades abonadas por el propietario en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en el Impuesto sobre el Patrimonio, por el periodo que haya durado la ocupación.

RESPUESTA 3: No se acepta a los efectos del Anteproyecto, teniendo en cuenta que afecta a competencias legislativas estatales.

OBSERVACIÓN 4: Artículo 42. Medidas para la eliminación de la sobreocupación, apartado 2)

En el redactado del punto 2) se abre la posibilidad a la sobre ocupación en casos de viviendas ocupadas por unidades familiares o convivencia con lazos de parentesco en condiciones mínimas de salubridad e higiene.

Esto abre la posibilidad a una sobreocupación permanente que es contraria al espíritu de la ley. Proponemos que se incluya en el artículo un límite temporal a esta sobreocupación permitida que la dote de un carácter provisional.

En cualquier caso habría que establecer claramente la ocupación máxima para la que la vivienda fue diseñada y prohibir los excesos independientemente de las vinculaciones entre ocupantes.

RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente al objeto de su estudio e incorporación en el posterior desarrollo reglamentario de la ley.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 261/453	



OBSERVACIÓN 5: De supresión. CAPÍTULO III Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial y CAPITULO IV: Administradores de Fincas

Es esta alegación sobre estos capítulos al completo.

El legislador en el Capítulo III trata de regular a los agentes que intervienen en las transacciones del mercado inmobiliario residencial persiguiendo dotar de transparencia y garantía a dicho sector y otorgar seguridad a las personas que vayan a acceder al mercado inmobiliario.

Se trata de un sector altamente reglamentado y que fue liberalizado mediante Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes así como por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. Publicado en BOE núm. 121 de 21 de mayo de 2003.

Consideran que no es necesario regular más este sector que es tan importante para la economía de la región. Los preceptos establecidos pueden entorpecer y dilatar el flujo del negocio inmobiliario con la consiguiente pérdida de riqueza.

Igualmente, el Capítulo IV carece de interés legislativo por lo que proponen su eliminación, suponiendo un coste innecesario para las arcas públicas.

RESPUESTA 5: Se acepta parcialmente, si bien el Anteproyecto sienta las bases de un registro de carácter meramente voluntario que permitirá una especialización en el sector de la vivienda, sin que ello impida el ejercicio libre de la profesión.

OBSERVACIÓN 6: Artículo 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida.

1. El artículo en su punto 5 establece que los adjudicatarios tendrán 30 días de plazo para responder a los requerimientos de la persona promotora para concretar la adjudicación antes de pasar al siguiente adjudicatario de la lista. Esta redacción es la vigente en el actual Reglamento. Dicho plazo es excesivo y carece de sentido práctico. Se propone reducir dicho plazo a 7 días naturales.

2. En el desarrollo de este artículo se establece en su punto 6 que “El promotor remitirá al Ayuntamiento o entidad dependiente acreditación de las renunciaciones motivadas y acreditación de la ausencia de respuesta al ofrecimiento.” La remisión de la acreditación de renunciaciones no es necesaria con el reglamento actual. Es necesario aclarar si esta remisión está referida al procedimiento de convocatoria o es indistinto del procedimiento de adjudicación.

3. En el desarrollo de este artículo en su punto 7 se establece que “Una vez confeccionada la lista de personas preadjudicadas y las renunciaciones, el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida comprobará el cumplimiento de los requisitos de acceso de las personas que figuren en la mencionada relación, y procederá a la emisión del certificado del cumplimiento de requisitos para su adjudicación definitiva.” No era necesaria la comprobación por el Registro la lista de preadjudicados con el reglamento actual. Es necesario aclarar si esta remisión está referida al procedimiento de convocatoria o es indistinto del procedimiento de adjudicación.

4. En cualquier caso, la adjudicación mediante lista elaborada por el registro de demandantes se ha demostrado muy ineficiente ya que en la mayoría de los casos no cumple su función de adjudicación a los posibles compradores de vivienda.

La implantación de la obligatoriedad de obtención de la lista de seleccionados a través del Registro además de demostradamente ineficaz ha sido un obstáculo que ha frenado la promoción de vivienda protegida por parte de los promotores privados.

Se propone que la obtención de la lista tenga un carácter meramente informativo para el promotor.

5. El promotor es el primer interesado en la comercialización de las viviendas. La publicidad inherente a cualquier promoción inmobiliaria ya de por sí es un reclamo para los posibles interesados en vivienda protegida.

En el caso de promotores privados se propone que el procedimiento establecido como abreviado sea

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 262/453





el estandarizado. Garantizando la administración que los preadjudicatarios cumplen los requisitos exigibles.

RESPUESTA 6: Se acepta parcialmente. Se ha modificado el procedimiento de selección en el sentido de incluir la posibilidad de elección entre el listado facilitado por el registro, o el resultante de la realización de una convocatoria específica, todo ello, cumpliendo los principios de publicidad, transparencia y libre concurrencia.

OBSERVACIÓN 7: Artículo 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.

Proponen que a elección del promotor, la resolución municipal de calificación provisional podrá ser sustituida por una declaración responsable que deberá contar con todos los documentos recogidos en el apartado 5 del presente artículo con idénticos efectos.

No se establece en este artículo un procedimiento para la modificación de las calificaciones como si sucedía en el Reglamento actualmente en vigor.

En defecto de no aceptarse la gestión de la Calificación Provisional mediante Calificación Provisional, proponen modificar su punto 5) que establece que las entidades urbanísticas certificadoras o los colegios profesionales podrán emitir certificación de conformidad respecto de 1a documentación preceptiva para la solicitud de la calificación provisional o presentación de la declaración responsable, en su caso.

Del mismo modo que se ha comentado en la OBSERVACION 1, entienden que la administración andaluza debería ser más ambiciosa y dotar de validez la certificación de conformidad de la entidad certificadora para la obtención de la calificación. Evidentemente con más razón en los supuestos en los que la misma entidad sea la encargada de tramitar el informe técnico sobre la licencia de obras asociada a la calificación provisional.

Al igual que en el reglamento actualmente en vigor, el anteproyecto establece un plazo de terminación de obras de 30 meses desde la calificación provisional. Proponemos aprovechar esta nueva ley para ampliar el plazo a 36 meses lo que dotará de seguridad jurídica a los promotores de viviendas protegidas.

RESPUESTA 7: No se acepta. EL procedimiento de calificación se ha coordinado con el de concesión de licencia, por lo que únicamente puede admitirse declaración responsable en la fase final de la calificación definitiva.

En cuanto al procedimiento de modificación de la calificación, este se regula en el reglamento de vivienda protegida, que permanece vigente, aunque se modifica para su coherencia con las nuevas determinaciones establecidas en la ley.

En cuanto al plazo de terminación de obras, se acepta.

OBSERVACIÓN 8: Artículo 70. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso. Apartado 3)

Establece que en el plazo de seis meses como máximo desde la acreditación emitida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, y de cinco días hábiles como máximo desde su suscripción se remitirá por parte del promotor a la Delegación de Vivienda, declaración responsable con los datos relevantes de los contratos suscritos.

Es el procedimiento que se estableció en el Decreto-ley de Simplificación 3/2024, de 6 de febrero. El plazo de 5 días es muy ajustado para la obtención de los avales de garantía que corresponden al contrato ya que las entidades aseguradoras precisan de dicho contrato para la emisión de las garantías.

Proponemos elevar dicho plazo a 60 días en lugar de 5. Recordar que antes del Decreto 3/2024 el plazo estaba establecido en 2 meses.

RESPUESTA 8: Se acepta parcialmente. Se instaura de nuevo el visado con un plazo de dos meses para su emisión.

OBSERVACIÓN 9: Disposición Adicional Primera. Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 263/453





En su apartado 1) Cambios de uso a vivienda protegida establece que en las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con los usos pormenorizados de turístico, dotacional privado o servicios de oficinas, se tendrá como uso alternativo el residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler.

Dado que tanto el uso turístico como el servicio de oficinas son usos terciarios se amplíe esta medida de cambio de uso al uso terciario en general sin distinguir el uso pormenorizado. Esto propiciará la generación de vivienda protegida.

Así mismo tiempo, incluir el cambio a la sujeción a vivienda protegida en venta. Esto supondría mayor salida de producto ya que la tendencia prioritaria es la vivienda protegida en venta.

En su apartado 2) Se establece que los Incrementos de densidad y edificabilidad en las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá incrementarse un 20% la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección, así como la edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario hasta el 10% para materializar el mayor número de viviendas siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

A no poderse superar el aprovechamiento urbanístico, este incremento es complicado de materializar ya que uno está asociado al otro. Proponemos un incremento del 20% en los aprovechamientos para poder materializar ese incremento de edificabilidad.

RESPUESTA 9: Esta Disposición se ha suprimido del Anteproyecto para su desarrollo anticipado como Decreto ley de medidas urgentes en materia de vivienda, por lo que se tendrán en cuenta las apreciaciones realizadas para su estudio y análisis para dicho Decreto ley.

OBSERVACIÓN 10: El borrador de anteproyecto de ley de vivienda no legisla sobre la incidencia de los pisos turísticos y la desestabilización que está provocando en el mercado de alquiler de vivienda. Proponen que se tengan en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Las viviendas de uso turístico pasarán a tratarse como viviendas de uso terciario o de servicio terciario de hospedaje. Esto implica que pasarán a estar sujetas a la regulación de este tipo de uso de las viviendas.
2. En los edificios de uso residencial o terciario no exclusivo, solo podrán ubicarse pisos turísticos en la planta baja.
3. Un piso turístico podría colocarse en una planta superior siempre y cuando cuenten con su propia entrada independiente.
4. Las viviendas turísticas que se encuentren en una primera o segunda planta, deberán contar obligatoriamente con un ascensor.
5. También se tendrán en cuenta otros aspectos como la anchura de los pasillos y escaleras, la existencia de elementos de protección contra incendios, entre otros.
6. Los nuevos pisos turísticos deberán solicitar una licencia para uso turístico.

RESPUESTA 10: No se acepta por no ser competencia de la legislación en materia de turismo y en materia urbanística.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTÍNEZ MARTÍN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 264/453	



ANEXO VI

Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración del trámite de audiencia, información pública e informes preceptivos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 265/453	

INFORME SOBRE EL TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

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.

En el presente Informe se da cuenta de la tramitación seguida desde el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de julio de 2024, se señalan las aportaciones recibidas y se resumen los principales cambios que estas han producido sobre el Borrador 1 [“Versión_V-0.2 (19/07/2024)”], y que han dado lugar al Borrador 2. Acompaña al Informe un Anexo en el que se analizan cada uno de los escritos de alegaciones y los Informes emitidos sobre el Borrador 1 del anteproyecto. Indicando las propuestas que son aceptadas y motivando aquellas otras que han sido desestimadas.

1. TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Acordado el inicio de la tramitación del anteproyecto, por Resolución de la Secretaría General de Vivienda de 24 de julio se sometió el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía al trámite de audiencia e información pública, en virtud de lo establecido en los artículos 43 y artículo 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por un plazo de dos meses.

Se publicó el anuncio del inicio del trámite de audiencia e información pública en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº147 de 30 de julio de 2024 y en el Portal de la transparencia de la Junta de Andalucía, finalizando el plazo de exposición pública el día 1 de octubre de 2024.

El texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía (V-0.2_19 07 2024 - BORRADOR 1), así como las memorias e informes preceptivos que conformaban el expediente tras su elevación al Consejo de Gobierno, se expusieron en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, a través del siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/servicios/normativa/normas-elaboracion/detalle/522988.html>

1.1. TRÁMITE DE AUDIENCIA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 43.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el artículo 45.1.d) de la misma Ley 6/2006, de 24 de octubre, se ha concedido trámite de audiencia mediante la publicación del texto en el Portal de la transparencia, solicitándose informe, con fecha 29 de julio de 2024, a las siguientes entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales:



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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 1/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 266/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

1. Consejerías de la Junta de Andalucía.

Se ha recibido la conformidad y acuerdo con el texto analizado de las siguientes Consejerías:

- Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, con fecha 16/09/2024.
- Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional, con fecha 25/09/2024.

Las siguientes Consejerías han realizado consideraciones y alegaciones al texto.

- Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa, con fecha 17/09/2024.
- Consejería de Salud y Consumo, con fecha 18/09/2024.
- Consejería de Industria, Energía y Minas, con fecha 23/09/2024.
- Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, con fecha 25/09/2024.
- Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, con fecha 26/09/2024.
- Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, con fecha 01/10/2024.
- Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad, con fecha 02/10/2024.

No se ha recibido pronunciamiento alguno de las siguientes Consejerías:

- Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Consejería de Universidad, Investigación e Innovación, si bien si se ha recibido pronunciamiento del Consejo Andaluz de Universidades.

Se adjunta Anexo con la valoración de las consideraciones realizadas por las distintas Consejerías en el trámite de audiencia al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

2. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

No se ha recibido pronunciamiento alguno.

3. Consejos y colegios profesionales andaluces relacionados con la materia.

- Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, informe de fecha 02/09/2024.
- Consejo Andaluz de Colegios de Diplomados en Trabajo Social y Asistentes Sociales, informe de fecha 30/09/2024.
- Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, informe de fecha 01/10/2024.
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, informe de fecha 01/10/2024.
- Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, informe de fecha 01/10/2024.
- Consejo Andaluz de Universidades, informe de fecha 07/10/2024.

No se ha recibido pronunciamiento de las siguientes asociaciones:

- Colegio Notarial de Andalucía.
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

4. Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP).

Remiten sus alegaciones integradas en el informe preceptivo emitido por el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.

5. Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 2/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 267/453	

Realizan sus aportaciones en el seno de la Mesa de Diálogo Social y remiten informe con fecha 01/10/2024.

6. Asociaciones y confederaciones de promotores y constructores

- Federación Andaluza de promotores Inmobiliarios (FADECO Promotores), informe de fecha 01/10/2024.
- Federación Andaluza de Empresarios de la Construcción (FADECO Contratistas), no se ha recibido pronunciamiento.

7. Asociaciones y confederaciones de banca y cajas de ahorro

- Asociación Española de Banca, informe de fecha 01/10/2024.
- Confederación Española de Cajas de Ahorros, no se ha recibido pronunciamiento.

8. Confederaciones de consumidores con mayor implantación en Andalucía.

- Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción (FACUA Andalucía), informe de fecha 01/10/2024.
- Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), informe de fecha 19/09/2024.
- Unión de Consumidores y Usuarios de Andalucía (UCA-UCE), no se recibe pronunciamiento.
- Federación de Asociaciones de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía (ADICAE Andalucía), no se recibe pronunciamiento.

9. Promotores públicos

- Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Se han expuesto sus consideraciones tanto en el seno de la Mesa de Diálogo Social.
- Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía (AVS), informe de fecha 01/10/2024.

10. Organizaciones sindicales más representativas en la Comunidad Autónoma.

Se han mantenido varias reuniones en el seno de la Mesa de Diálogo Social, donde se han expuesto y consensado sus alegaciones.

- Unión General de Trabajadores Andalucía (UGT)
- Comisiones Obreras Andalucía (CC.OO.)

11. Federación Andaluza de Empresas Cooperativas de Trabajo (FAECTA)

No se ha recibido pronunciamiento.

12. Asociaciones representativas de intereses en la materia

- Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas, informe de fecha 18/09/2024.
- Provivienda Hogar Si, informe de fecha 30/09/2024.
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca, informe de fecha 01/10/2024.
- Asociación Mesa del Tercer Sector de Andalucía, informe de fecha 09/10/2024.

No se ha recibido pronunciamiento de las siguientes asociaciones:

- Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social
- ONCE
- CERMI Andalucía

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 3/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 268/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

- Techó
- ANSEMAC
- Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible
- CLUSTER de la Construcción.
- CONAVE (vecinos)
- Ikea
- Movimiento Nadie Sin Hogar
- Plataforma de Edificación Passivhaus
- Asociación de Laboratorios de Construcción de Andalucía

Se ha realizado la valoración de las consideraciones remitidas durante el trámite de audiencia al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía por las entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales, elaborándose informe sobre cada una de ellas.

1.2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Se publicó el anuncio del trámite de información pública mediante en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº147 de 30 de julio de 2024 y en el Portal de la transparencia de la Junta de Andalucía, por lo que el plazo de exposición pública finalizó el día 1 de octubre de 2024.

Se han presentado las siguientes alegaciones:

- Nº 1 - 02/08/24 – Jose Antonio Sánchez Macho – Mail
- Nº 2 - 11/09/24 – Federación Andaluza de Familias de Personas Sordas – MAIL
- Nº 3 - 12/09/24 – COAPI Jaén. Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
- Nº 4 - 23/09/24 – GAESCO
- Nº 5 - 24/09/24 – Life Wood For Future (ETS Ing. Edificación UGR) – Mail
- Nº 6 - 25/09/24 – Asociación Profesional Expertos Inmobiliarios – P.E.G.
- Nº 7 - 30/09/24 – Carmelo Francisco San Martín (Puerto Málaga) – P.E.G.
- Nº 8 - 30/09/24 – COPITI Málaga. José Zayas López – P.E.G.
- Nº 9 - 30/09/24 – COA Granada. Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos
- Nº 10 - 01/10/24 – José Martos Espejo y Francisco Candil Bergillos – P.E.G.
- Nº 11 - 01/10/24 – Fundación Secretariado Gitano – mail
- Nº 12 - 01/10/24 – COWORD Asociación de Espacios Inmobiliarios Compartidos – mail
- Nº 13 - 01/10/24 – EMVISESA – mail
- Nº 14 - 01/10/24 – Asociación de Fabricantes Españoles de LanasyMinerales Aislantes – mail
- Nº 15 - 01/10/24 – ERM Arquitectos – P.E.G.

Se han valorado las alegaciones recibidas durante el trámite de información pública del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, elaborándose informe sobre cada una de ellas.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 4/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 269/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

2. INFORMES PRECEPTIVOS

Simultáneamente al trámite de audiencia e información pública, la Secretaría General de Vivienda ha solicitado informe, dictamen o consulta a todos los organismos y entidades que así establecen las disposiciones vigentes y a los que así haya determinado el Consejo de Gobierno, acompañando el anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

Con fecha 26 de julio de 2024, se solicitó informe a los siguientes organismos y entidades.

1. Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda - Instituto Andaluz de la Mujer
2. Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía
3. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
4. Consejo Andaluz de Gobiernos Locales
5. Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo
6. Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía
7. Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud (Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad)
8. Dirección General de Presupuestos (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos)
9. Secretaría General para la Administración Pública (Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública)

Posteriormente se ha solicitado informe a los siguientes organismos y entidades:

10. Agencia Digital de Andalucía, con fecha 31 de octubre de 2024.
11. Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con fecha 29 de noviembre de 2024.

Finalmente, con motivo de las consideraciones expuestas por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, se ha solicitado informe al:

12. Consejo General del Poder Judicial, con fecha 27 de febrero de 2025.

Los informes tienen el carácter de no vinculantes y contienen observaciones y sugerencias en materia de su competencia que son tenidas en cuenta en la elaboración del Borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Se ha realizado la valoración de todas las consideraciones expuestas en los informes preceptivos elaborándose informe relativo a las mismas.

1. Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía y en el artículo 4 del Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del informe de evaluación del impacto de género, con fecha 26/07/2024 se solicitó a la Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda la formulación de observaciones sobre el impacto de género del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía y la Memoria de Análisis de Impacto Normativo emitida por la Secretaría General de Vivienda.

Se recibe en esta Secretaría General de Vivienda informe de la Unidad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 13/09/2024 y referencia Exp. 83983, de

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 5/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 270/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

Observaciones y recomendaciones al Informe sobre el impacto de género en el Anteproyecto de "Ley de Vivienda de Andalucía", que forma parte de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo de fecha 19 de julio de 2024, con la finalidad de que incorpore las recomendaciones realizadas y modifique el texto normativo, si fuera el caso, antes de su aprobación, garantizando así un impacto positivo de la norma en la igualdad de género.

Las observaciones de la Unidad de Igualdad de Género de la Secretaría General Técnica de la CFATV se tienen en consideración en la elaboración de la MAIN y del Borrador 2 y se remiten al Instituto Andaluz de la Mujer, conforme a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 17/2012, de 7 de febrero.

2. Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías 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.

3. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Conforme a lo establecido en el artículo 30 de Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con fecha 26/07/2024 se solicitó la emisión del informe preceptivo sobre el asunto de referencia, sin que se haya recibido hasta la fecha pronunciamiento alguno.

4. Consejo Andaluz de Gobiernos Locales

Con fecha 26/07/2024 se solicitó informe al Consejo Andaluz de Gobiernos Locales de conformidad con lo establecido en el artículo 57.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, y los artículos 2.1 y 3.1 del Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, aprobado por Decreto 263/2011, de 2 de agosto.

Se recibe informe de fecha 30/09/2024 en el que se realizan una serie de observaciones generales, observaciones particulares al articulado, y se adjuntan las observaciones particulares de D. Francisco 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 elabora informe sobre aquellas cuestiones que no se han podido atender, justificadamente, del que se da traslado al Consejo Andaluz de Gobiernos Locales atendiendo a lo dispuesto en el artículo 57.5 de la LAULA y en artículo 5 del Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.0

5. Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 6/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 271/453	

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."

6. Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía

Conforme a lo establecido en el artículo 3.i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía, con fecha 26/07/2024 se solicitó la emisión del informe preceptivo sobre el asunto de referencia a la Agencia de la Competencia y de Regulación Económica de Andalucía.

Con fecha 07/08/2024 se recibe en la Secretaría General de Vivienda solicitud requiriendo que se aporte documentación complementaria, de cara a lograr una fundamentación lo más completa posible de la iniciativa que el anteproyecto de Ley incorpora en relación a la creación de un Registro obligatorio de Agentes Inmobiliarios especializados en el sector residencial, exigencia de capacitación profesional, seguros o garantías, y demás requisitos previstos en el anteproyecto.

Para ello, en octubre de 2024, se contacta con la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios y con Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria requiriéndoles información, al objeto de valorar sus observaciones y completar el informe que se remita por esta Secretaría General de Vivienda a la Agencia. Una vez elaborada la documentación complementaria, el 14 de enero de 2025 se envía la documentación complementaria requerida.

Con fecha 14/02/2025 se recibe informe aprobado por el Consejo de la Competencia de Andalucía, en su sesión de fecha de catorce de febrero de 2025, en el que tras la descripción de los antecedentes y fundamentos normativos, se realizan una serie de consideraciones en relación a la promoción de la competencia y mejora de la regulación económica.

7. Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud (Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad)

Con fecha 26/07/2024 se solicita informe a la Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud (Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Se recibe informe de fecha 12/08/2024 en el que se concluye que: *"Tras el estudio del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, este centro directivo valora que la citada norma tendrá un impacto neutro sobre los*

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 7/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 272/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

derechos de las niñas, los niños y adolescentes de Andalucía, pues sus medidas no generarán un impacto positivo directo, sino que vendrá condicionado por los requisitos que se establezcan en los programas del correspondiente plan de vivienda...>>.

8. Dirección General de Presupuestos (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos)

Con fecha 26/07/2024 se solicita informe a la Dirección General de Presupuestos (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos) de conformidad con lo establecido en el Decreto 162/2006, del 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económica-financiera y en el artículo 35.2.a) de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras.

Con fecha 26/09/2024 se reciben una serie de consideraciones, que se tienen en cuenta, a la espera del preceptivo informe económico-financiero.

Posteriormente, con fecha 5/11/2024 se recibe un requerimiento de la Dirección General de Presupuesto que considera que la tramitación del anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía debe incorporar el impacto económico-presupuestario y financiero, al que se da contestación desde la Secretaría General de Vivienda con fecha 21/01/2025. Posteriormente, con fecha 17/02/2025, se remite una Memoria Complementaria al Informe, de fecha 10/02/2025, donde se desarrollan en epígrafes diferenciando las distintas cuestiones que se ha considerado necesario aclarar, proponiendo, en su caso, la corrección de algunos de los datos consignados en la documentación anexa al mencionado informe.

Con fecha 20 de febrero de 2025 se recibe un nuevo requerimiento, al que se da contestación con una Segunda Memoria Complementaria de fecha 24 de febrero de 2025.

Con fecha 03/03/2025, se remite a la DGP una Memoria Complementaria 3, con la finalidad de regular la eliminación de la obligatoriedad de la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento, recibiendo requerimiento de la DGP con fecha 05/03/2025, 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 03/03/2025, en respuesta a un nuevo requerimiento, 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, recibiendo requerimiento de la DGP con fecha 05/03/2025, 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

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 8/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 273/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

cambios significativos desde el inicio de la tramitación, la remisión actualizada de ambos documentos para una mejor comprensión y análisis.

Por todo ello, y 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, con fecha 28/03/2025 se envía un informe a DGP 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, y poder recabar el informe preceptivo solicitado. Finalmente, con fecha 04/04/2025 se recibe informe de la DGP cuyas consideraciones no suponen alteración del texto legal y no afectan ni a su fundamentación ni a su estructura normativa.

9. Secretaría General para la Administración Pública (Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública)

Con fecha 26/07/2024 se solicita la emisión de informe preceptivo a la Secretaría General para la Administración Pública conforme a lo establecido en el artículo 8.2. del Decreto 164/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública.

Con fecha 16/08/2024 se recibe informe en el que se realizan una serie de consideraciones generales al texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía y una serie de consideraciones particulares al articulado.

10. Agencia Digital de Andalucía, con fecha 31 de octubre de 2024.

Con fecha 31/10/2024 se solicita informe a la Agencia Digital de Andalucía conforme a lo establecido en la Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN), con la finalidad de que proceda a la cumplimentación del apartado 7. Medios electrónicos, de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, según dispone el artículo 7 bis del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Con fecha 02/12/2024, se recibe Anexo para la cumplimentación del apartado mencionado de la MAIN.

11. Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía

Con fecha 29/11/2024 se solicita informe al Consejo de transparencia y Protección de Datos de Andalucía conforme a lo establecido en el artículo 15.1.d) del Decreto 434/2015, de 29 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos del Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía.

Con fecha 18/02/2025 se recibe informe en el que se realizan una serie de consideraciones en relación a aquellas cuestiones que a juicio de la Comisión afectan a materias relacionadas directamente, o por conexión, con la transparencia pública y la protección de datos personales.

12. Consejo General del Poder Judicial

Con fecha 27/02/2025 se solicita informe con carácter de urgencia al Consejo General del Poder Judicial conforme a lo establecido en el artículo 561.1.6º de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. Consta acuse de recibo de fecha 07/03/25. No se ha recibido informe.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 9/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 274/453	

3. MODIFICACIONES ENTRE EL BORRADOR 1 Y EL BORRADOR 2

Una vez recibidas analizadas las consideraciones, aportaciones, alegaciones, etc., se ha emitido un informe de valoración de todas las alegaciones realizadas en el trámite de audiencia e información pública y así como un informe de valoración de las observaciones realizadas en cada informe preceptivos, indicando las que han sido atendidas, y que por lo tanto, se incorporan al texto del anteproyecto, así como las que no, y los argumentos a oponer para no modificar el texto, generando el Borrador 2.

El borrador 2 del Anteproyecto de ley, además de las novedades y otras cuestiones de fondo que se resumen a continuación, ha mejorado su redacción recogiendo las alegaciones recibidas en relación a las referencias a la normativa vigente, al lenguaje inclusivo, a las referencias en materia de igualdad, así como algunas propuestas de mejora recibidas de detalles en la redacción, etc.

A continuación, se expone un resumen de las novedades introducidas respecto de la versión que se elevó a valoración del Consejo de Gobierno, esto es, el Borrador 1 - Versión_V-0.2_19 07 2024, que han dado lugar a la versión V 2.8.3_21/03/2025 (BORRADOR 2):

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se completa la exposición de motivos incluyendo y ampliando las referencias al derecho internacional, y a las normativas e iniciativas europeas, y a la normativa estatal y la autonómica.

Se añaden referencias a la planificación en materia de vivienda tanto a nivel autonómico como estatal como europeo, y su relación con la financiación de las políticas autonómicas en coordinación con las demás estrategias europeas, estatales y autonómicas.

Se completa la exposición con referencia a los principios de buena regulación, en concreto a los de necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, y de transversalidad de género.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto y fines de la Ley.

Se mejora la redacción al apartado 2, que recoge los fines de la ley, incluyendo como uno de los fines, el fomento del desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.

Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.

Se modifica la redacción de algunos apartados para mejorar o completar las referencias a la corrección de los desequilibrios territoriales, la accesibilidad, la descarbonización, las garantías de control e inspección, la erradicación de los asentamientos chabolistas, el respeto al principio de igualdad de género y la construcción sostenible.

Se introduce un nuevo **Artículo 4. Definiciones y Conceptos**, que en el borrador 1 se encontraba incluido como Anexo.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 10/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 275/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

- a) Se introducen dos nuevos colectivos en el apartado “n) Colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda”:
- 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.
 - Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar o de convivencia.
- b) Se introduce un nuevo apartado “r) Chabolismo”.
- c) Se elimina el apartado “o) Inquiocupación”.

Artículo 5. Derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda. (antes art. 4 Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda)
Se redefine el titular del derecho a la vivienda y se completa la redacción del conjunto de políticas públicas que comprende.

TÍTULO I COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN

CAPÍTULO I Competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda

Artículo 8. Competencias de los Ayuntamientos. (antes artículo 7)
Se hace especial referencia a que las competencias municipales en materia de vivienda podrán ser ejercidas directamente o a través de sus entes instrumentales y se pone especial énfasis en la colaboración de las Diputaciones Provinciales en la elaboración de sus Planes Municipales de Vivienda.

Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda. (antes artículo 8)
Se redefine como un órgano de participación social y de coordinación en las materias de vivienda, y se aclara que en su composición estarán representados los Gobiernos Locales y los agentes económicos y sociales más representativos de Andalucía.

CAPÍTULO II Colaboración público-privada

Artículo 11. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible (antes artículo 10)
Se añade que los ayuntamientos deberán emitir la cédula urbanística de los suelos o inmuebles, que la Consejería competente en materia de vivienda impulsará convenios de colaboración con los ayuntamientos, para la mejor gestión de las políticas de vivienda, en virtud de su adhesión a la Bolsa de Suelo de Vivienda Asequible y que facilitará el desarrollo de la herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y su materialización para la consulta electrónica.

Artículo 12. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda protegida o asequible (antes art. 11. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda asequible).
Se hace referencia a los principios de transparencia, concurrencia, no discriminación y de salvaguarda de la competencia efectiva como principios rectores de las fórmulas de colaboración público-privada.

Artículo 13. Otras fórmulas de colaboración público-privada (antes artículo 12)

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 11/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 276/453	

Se redefine el apartado primero especificando que las Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad de fomento de la vivienda protegida o viviendas para colectivos con necesidades específicas. Se hace alusión expresa las entidades sociales social colaboradora que proporcione un acompañamiento especializado en el acceso a la vivienda. Por último, se aclara que los informes, certificados o actas que emitan los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución de los procedimientos, sin perjuicio de la verificación y control que en el ejercicio de sus potestades corresponde a la Administración.

CAPÍTULO III

La planificación en materia de vivienda

Artículo 15. Instrumentos de Planificación (antes artículo 14).

Se aclara que la información que ha de solicitarse en el diagnóstico y se incluye a los agentes sociales durante el proceso de elaboración de los planes.

Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (antes artículo 15).

Se incluye en el trámite consulta pública a las organizaciones de consumidores y usuarios, y que excepcionalmente se podrán elaborar y aprobar por Acuerdo del Consejo de Gobierno, otros programas de fomento para la vivienda en Andalucía, no previstos en el Plan, debiendo justificar adecuadamente que tales programas no resultan contradictorios con los objetivos de dicho instrumento.

Artículo 18. Planes Municipales de Vivienda y Suelo (antes artículo 17).

Se especifica que aunque este Plan solo es exigible a los Ayuntamientos con población igual o superior a 10.000 habitantes, así como los municipios costeros del litoral andaluz o que formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, aquellos municipios con población inferior a 10.000 habitantes podrán elaborar el referido plan si su problemática residencial así lo requiere. Así mismo, se hace hincapié en que se elaboraran atendiendo al cumplimiento de los principios rectores de la política de vivienda, de la calidad de las viviendas y de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana, que se establecen en la presente ley.

Se añade que los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya tramitación se inicie tras la aprobación del plan municipal de vivienda y suelo, deberán justificar su coherencia con los objetivos y determinaciones de este.

Para determinar las necesidades municipales de vivienda se tendrán en cuenta, entre otros datos, informes técnicos de organismos como Universidades, Colegios Profesionales, mediante procesos de normalización y sistemática de tratamiento de los datos a utilizar.

Así mismo, se aclara que el contenido de la ficha resumen que cada Ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo se establecerá reglamentariamente.

Artículo 19. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo (antes artículo 18).

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 12/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 277/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

Se aclara que estos planes pueden tramitarse bien de oficio o a iniciativa de las entidades locales que lo estimen necesario y oportuno y que justifiquen la existencia de necesidades comunes.

CAPÍTULO IV

Áreas Prioritarias de Vivienda

Artículo 20. Áreas Prioritarias de Vivienda (antes artículo 19).

Se indica que el inicio de la delimitación de áreas concretas podrá efectuarse de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de que los Ayuntamientos puedan presentar propuestas debidamente justificadas acompañadas de un diagnóstico y los análisis previos necesarios comportará la necesidad de delimitar una actuación de transformación urbanística ni de modificar el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Se incluye que en los ámbitos declarados como 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 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.

CAPÍTULO V

Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico

Artículo 23. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público. (antes art. 22. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario. Equipamiento comunitario residencial).

Se especifica más pormenorizadamente, señalando que los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinado las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.

Se da nueva redacción, señalando que en las parcelas existentes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de la ley como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá considerar como uso compatible el de vivienda o alojamiento dotacional sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento. La asignación del uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o co-existiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle, conforme a lo previsto en la legislación urbanística. Así mismo, se aclara que las viviendas resultantes, en tanto que forman parte

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 13/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 278/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

de la red de equipamientos comunitarios básicos, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.

En cuanto a la ejecución de los suelos dotacionales públicos, se añade que podrán utilizarse los entes instrumentales pertenecientes al sector público local en la forma prevista en la legislación de régimen local. Y que las viviendas o alojamientos protegidos que se ubiquen sobre suelos dotacionales públicos no podrán ser objeto de descalificación.

TÍTULO II CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

Artículo 24. Calidad de la vivienda (antes artículo 23).

Se introduce la descarbonización.

Artículo 26. Principios rectores de la calidad de las viviendas (antes artículo 25).

Se aclara que los principios rectores que han de regir la calidad de las viviendas, ya sean de nueva construcción o rehabilitación, y que la sostenibilidad ambiental incluye el desarrollo sostenible y los principios de la economía circular, la minimización y la prevención de la contaminación atmosférica, el análisis del ciclo de vida y otros indicadores de sostenibilidad en la construcción y rehabilitación de vivienda, así como el uso de materiales naturales y de proximidad.

Artículo 29. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda (antes artículo 28).

Se aclara que el libro del Edificio es un documento que recopila la documentación gráfica y escrita de la obra ejecutada, y que incluirá referencia expresa al nivel de eficiencia energética del edificio, acreditado mediante certificado debidamente inscrito, que se incorporará para su constancia en el Registro de la Propiedad por nota marginal con expresión del nivel de calificación, la fecha del certificado y su número de registro. Se indica que el Libro del Edificio es exigible tanto a nuevas construcciones como a rehabilitaciones integrales y se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad al tiempo de la inscripción de la declaración de la terminación de la construcción o rehabilitación, lo que se reflejará a través de la práctica de una nota marginal.

En cuanto al Manual del Usuario de la Vivienda, formado por la documentación de la vivienda terminada se aclara que además de en papel se editará en formato electrónico con objeto de asegurar su conservación procurando un lenguaje sencillo y lectura fácil. Se especifica que, al tiempo de la inscripción de la primera transmisión de las viviendas en el Registro de la Propiedad, se depositará en formato electrónico una copia autenticada del Manual del Usuario de la Vivienda en el Registro de la Propiedad, lo que se reflejará por nota marginal y que en el caso de sucesivas transmisiones, dicho documento deberá ser entregado por el vendedor a las sucesivas personas propietarias.

Por otra parte, se añade que en el caso de la realización de actuaciones de rehabilitación integral de edificios de uso vivienda, se deberá redactar un Libro del Edificio existente, en el que se recogerán básicamente los contenidos establecidos en la presente ley y a los efectos de lo establecido en el Anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, estableciendo como objetivo la mejora de la eficiencia energética y proponiendo las alternativas de proyecto y obras para lograr las mejoras propuestas, así como las condiciones de seguridad, salubridad, conservación, habitabilidad, segu-

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 14/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 279/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

riedad, contraincendios, etc. El libro del edificio existente se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el apartado 1 del presente artículo y lo previsto en la Ley Hipotecaria.

Artículo 30. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad (antes artículo 30). Se especifican las referencias al consumo energético eficiente, materiales sostenibles, confort y salud, adaptación al entorno, y conectividad.

Artículo 31. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial (antes artículo 30). Se incluye específicamente la discapacidad mental.

TÍTULO III REHABILITACIÓN

Artículo 32. Rehabilitación de viviendas y edificios (antes artículo 31).

Se incluyen el cumplimiento de medidas de descarbonización así como la mejora del edificio en relación con la protección de la salud de las personas, como la incorporación de sistemas de ventilación, la protección frente al gas radón o la eliminación de elementos que contengan amianto. Igualmente, se especifica que las acciones en materia de rehabilitación irán dirigidas prioritariamente a las personas propietarias con menos recursos, debiéndose valorar de manera preferente la atención a las necesidades de las personas que residan en las viviendas y las dificultades de intervención derivadas de su situación socio-económica, actuando sobre todo donde reside la población con rentas más bajas y donde se concentran las problemáticas asociadas a la mala calidad de las viviendas.

Artículo 34. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana (antes artículo 33). Se especifica como nuevo principio la priorización del uso residencial habitual y su equilibrio con otros usos residenciales como el de temporada, turístico o social, que permita la compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial, así como promover un parque inmobiliario climáticamente neutro de aquí a 2050, con el objeto de procurar la transición ecológica del parque edificado, hacia un menor consumo de energía, así como a la transformación de las energías a energías renovables. Se aclara que el deber de conservación incumbe a todas las personas usuarias.

Artículo 37. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo (antes artículo 36). Se especifica que podrán ser objeto de actuación, los entornos urbanos que circundan tales zonas.

Artículo 38. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana (antes artículo 37).

Se aclara que las ayudas concedidas 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. Se incluyen criterios de eficiencia energética. Se especifica que Plan Director de Regeneración del Área Urbana incluirá su evaluación durante la ejecución y al finalizar la misma.

Artículo 39. Obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas (antes artículo 38).

Se especifica que las obras y viviendas resultantes han de cumplir los requisitos registrales y que cuando estas propuestas se ubiquen en Áreas Prioritarias de Vivienda, podrán aumentar la densidad de vivienda hasta un 20%, estableciéndose una ratio de 70 m² construidos por vivienda, incluidas zonas comunes.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 15/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 280/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

Podrán considerarse dentro de estas obras la construcción de elementos en el exterior de los edificios con ampliación de su ocupación para mejorar habitabilidad, accesibilidad o eficiencia energética, siempre que las condiciones del espacio público urbano público lo permita y sea compatible con la normativa urbanística de aplicación.

Se elimina el **artículo 39. Libro del Edificio existente**, integrándose en el artículo 29. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda (antes artículo 28).

TÍTULO IV MEDIDAS DE FOMENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I Medidas de Fomento

Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda.

Se corrige el artículo y se especifica que para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, las personas físicas, en los últimos 5 años anteriores al procedimiento de selección de adjudicatarios, no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o haber recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en el municipio en el cual se ubique la vivienda. Se elimina esta condición para acceder en alquiler.

Artículo 42. Medidas para la eliminación de la sobreocupación.

Se especifica que tanto los Ayuntamientos como los entidades locales con competencia en materia de vivienda que tengan conocimiento, por denuncia o por actuaciones de oficio, de que una vivienda o un edificio de viviendas, arrendadas o subarrendadas, están incurso en situación anómala de sobreocupación, deberán incoar el oportuno expediente para realizar los actos de instrucción necesarios y que si estos actos de instrucción requirieren la entrada en el domicilio, se requerirá previamente la correspondiente autorización judicial y el cumplimiento de cuantos trámites sean necesarios para garantizar la inviolabilidad del domicilio. Se incluye como presunto responsable la persona adjudicataria, propietaria, arrendadora, arrendataria siempre que se constate que la situación ha sido consentida por el mismo.

CAPÍTULO II Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal

Se elimina de todos los artículos el termino inquilocupación, el cual se define como situación de impago de la renta de la vivienda habitual. Se distinguen los supuestos de desahucio y lanzamiento. Se elimina la condición de vulnerabilidad del propietario .

Artículo 45. Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal. Se configuran como potestativas, sin perjuicio de la obligatoria asunción de las competencias atribuidas a los Ayuntamientos en el artículo 8.1 de la presente ley. Se incluye que 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.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 16/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 281/453	

CAPÍTULO III
Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial

Artículo 46. Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía y Artículo 48. Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Se configura como un registro de carácter voluntario con la finalidad de constituir un sector especializado, que sin ser limitativo del ejercicio de la actividad, permita al ciudadano una seguridad en las transacciones inmobiliarias y en su elección del intermediario.

Artículo 50. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía. Se incluyen como requisitos de capacitación o titulación, entre otros, a acreditar alternativamente: poseer título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente y estar colegiado en alguno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

Se incluye como requisito de formación poseer la especialización en materia de mediación, asesoramiento y gestión en el mercado inmobiliario residencial y en materia de vivienda protegida por parte del titular de la actividad y del 50% de sus empleados por cuenta ajena, a través de la acreditación de formación oficial de al menos 100 horas lectivas en estas materias, obtenida como máximo en los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la declaración responsable.

Artículo 51. Garantías y seguros de responsabilidad civil. Se configura como condición alternativa la constitución de una garantía o la suscripción de póliza de seguros, cuyo importe se determinara en normativa de desarrollo en función del volumen de negocio, según se establezca en su normativa de desarrollo. Se especifica que los agentes de intermediación inmobiliaria facilitarán a quien lo solicite, el número de póliza y el nombre de la entidad aseguradora, o el número de aval y el nombre de la entidad financiera para los avales, y así mismo lo harán constar en el contrato de mandato o la nota de encargo. Todas las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán ser constituidas individualmente o de manera colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.

CAPÍTULO IV
Administradores de fincas

Artículo 52. Administradores de fincas de uso residencial. Se define a los administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas, a los efectos de esta ley. Se aclara que para el ejercicio de su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, teniendo en cuenta que la pertenencia al correspondiente colegio profesional les habilita para el ejercicio de la profesión. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por el presente título. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 17/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 282/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, que pueden constituir por medio del correspondiente colegio o asociación profesional.

TÍTULO V VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía

Artículo 53. Objeto y destino de las viviendas protegidas. Se modifica el título del artículo y se da una mejor definición del objeto de las viviendas protegidas, consistente en: garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a aquellas personas y familias con recursos limitados, asegurando que puedan satisfacer sus necesidades habitacionales en condiciones de calidad y accesibilidad. Su finalidad es promover la equidad social, mediante la oferta de soluciones habitacionales a los sectores de la población más vulnerables, contribuyendo al bienestar general y a la integración social, y favoreciendo el desarrollo sostenible y equilibrado del territorio.

Se especifica que se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de tres meses consecutivos al año (se reduce a de seis a tres).

Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección. Se especifica que el requisito de 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, se acreditará a través de certificación del Registro de la Propiedad competente. La excepciones antes previstas en el artículo se remiten a contenido reglamentario (ver Disposición Adicional Primera).

Se incluye como requisito que en el caso de promociones de viviendas protegidas en régimen de venta, se deberá aportar certificado que acredite que en los últimos 5 años, no han sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda. A su vez el Ayuntamiento comprobará que no haya recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en el municipio en el cual se ubique la vivienda solicitada.

Artículo 55. Duración del régimen de protección. Se aclara que, además de en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, excepcionalmente la duración del periodo de protección se podrá establecer también en los programas que se aprueben por Acuerdo del Consejo de Gobierno y que el plazo se hará constar en la calificación de vivienda protegida.

Se elimina el **artículo 58. Plazo de primera utilización.**

Artículo 58. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía (antes artículo 59). Se especifica la finalidad del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía incluyendo la recogida de datos estadísticos que se regularán reglamentariamente y la obligación de la información por parte de los Ayuntamientos en los términos que se establezcan mediante la Orden de desarrollo, preferentemente mediante mecanismos de interconexión automáticos que se diseñen a tal efecto.

CAPÍTULO II

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 18/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 283/453	

Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida

Artículo 59. Selección de adjudicatarios de Vivienda Protegida (antes art. 61. Selección y Adjudicación de Vivienda Protegida).

Se reforma el contenido del artículo para dotarlo de mayor claridad y se especifica que la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se podrá realizar mediante listado priorizado obtenido del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o por convocatoria específica municipal como principal novedad en esta materia.

Se especifica igualmente que las segundas o posteriores adjudicaciones en caso de promociones en alquiler, o en alquiler con opción a compra, se podrán realizar mediante la lista de suplentes no adjudicatarios de la convocatoria por la que se adjudicó la promoción, en el caso de que así estuviera previsto en las bases de la citada convocatoria o mediante listado obtenido del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. En el caso de que se agote el listado de suplentes de la convocatoria específica, deberá solicitarse listado del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

La mayoría de las excepciones de la obligación de adjudicación a través del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, antes previstas en este artículo, se remiten a contenido Reglamentario (ver Disposición Adicional Primera).

Se regula el contenido mínimo de la ordenanza municipal reguladora del procedimiento de selección.

Artículo 60. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Se especifica que el Registro, de acuerdo con los Planes Municipales de Vivienda y las características de la demanda derivadas del propio Registro, determinará para cada promoción de viviendas protegidas, el porcentaje de viviendas asignado cada uno de los cupos, atendiendo a los grupos de inscripción establecidos, y en su caso, el orden de prioridad entre los mismos.

El contenido del **artículo 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida** y del **artículo 63. Procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de vivienda protegida** se traslada a la modificación del Reglamento de Vivienda Protegida para evitar excesivo contenido reglamentario en la Ley, incluida en la Disposición Adicional Primera.

CAPÍTULO III

Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos

Artículo 63. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida (antes artículo 66).

Se fija que el precio máximo de los terrenos destinados a vivienda o alojamiento protegido, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo del precio de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie construida de las referidas viviendas y anejos vinculados. Se aclara que los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Consejería competente las inscripciones de transmisiones de suelos destinados a reserva protegida, cuando tal condición resulte del título presentado a inscripción, del folio registral de la finca o de la interconexión, en su caso, del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía con la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y harán constar la expedición de tal comunicación por nota marginal en la finca.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 19/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 284/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

Artículo 64. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas (antes artículo 67).

El contenido de la calificación provisional se remite a desarrollo reglamentario (ver Disposición Adicional Primera). Así mismo se dota de garantía jurídica a la tramitación ante el Registro de la Propiedad especificando que el anexo de la declaración responsable de ocupación para la calificación definitiva, testimoniado en la escritura de declaración de obra nueva o rehabilitación, será título suficiente para su anotación en el Registro de la Propiedad y posterior conversión. El Registro deberá remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la anotación de la calificación definitiva, en el plazo de diez días desde que esta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión.

Se aclara que la resolución municipal por la que se deje sin efecto una declaración responsable, firme en vía administrativa y notificada al titular registral del dominio, será remitida al Registro de la Propiedad al efecto de que se proceda a la cancelación de la inscripción o anotación que en su caso se hubiera producido, quedando a su vez sin efecto la calificación definitiva de vivienda protegida que el Registrador de la Propiedad debe remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la cancelación, en el plazo de diez días desde que ésta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión.

CAPÍTULO IV

Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos

Artículo 67. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso (antes artículo 70). Se remite el contenido mínimo de los contratos a desarrollo reglamentario (Ver Disposición Adicional Primera). Se modifica el trámite de declaración responsable por tramite de visado.

Artículo 69. Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida (antes artículo 72).

Se amplía el plazo para que la persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, de tres a seis meses desde la calificación definitiva, prorrogable hasta un máximo de 1 mes por motivos de fuerza mayor o a petición expresa del comprador por motivos justificados, en los términos previstos reglamentariamente.

Se elimina el CAPÍTULO V denominado Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de vivienda protegida, quedando su contenido reducido a un único artículo.

Artículo 70. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida (antes artículo 73), diferenciado los supuestos en los que se habrá de presentar visado, declaración responsable o solicitud de autorización, según los casos.

Se introduce un nuevo artículo 71. Colaboración de las Notarías, donde se regula la colaboración entre las Notarías y la Consejería competente en materia de vivienda, recogiendo las determinaciones establecidas en el artículo 5 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Pro-

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 20/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 285/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

tegidas 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.

El Capítulo V pasa a denominarse **Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación** (antes: Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de vivienda protegida). Además se subdivide en cuatro secciones.

SECCIÓN I. Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta

El artículo **72. Requisitos para la transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta** (antes art. 74. Publicidad en las operaciones de venta o arrendamiento de una vivienda protegida por las personas titulares) Se regulan los requisitos para poder realizar la transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda por la protegida primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta durante el periodo de protección, sin perjuicio del cumplimiento del régimen de autorizaciones previsto en los artículos siguientes, se deberá acreditar los siguientes requisitos:

- Mantener el destino de la vivienda como residencia habitual y permanente de la nueva persona destinataria.
- Que la transmisión respete el precio o renta máximos fijado legalmente.
- Que la persona destinataria cumpla al tiempo de la transmisión, alquiler o cesión de uso, los requisitos para acceder a la vivienda protegida que establezca el programa asimilable, salvo los supuestos previstos reglamentariamente.
- Que la persona destinataria no sea titular en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o esté en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute, lo que acreditarán a través de certificación del Registro de la Propiedad competente, salvo las excepciones previstas reglamentariamente.

Artículo 73. Transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta (antes artículo 75. Transmisión, Alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.). Se cambia el título del artículo. Se aclara que para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones o los derechos de uso y disfrute previstos en este artículo, deberá acreditarse la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos previstos en esta ley y en la normativa de desarrollo.

Artículo 74. Otorgamiento de escritura pública de venta de vivienda protegida en sucesivas transmisiones (antes artículo 76). Se especifica que el Notario remitirá copia simple de la misma a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda y que no serán inscribibles las transmisiones que se hayan efectuado sin haber obtenido la autorización de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 75. Alquiler o cesión de uso viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores. Se aclara que la formalización de contratos de arrendamiento o de cesiones de uso está sujeta a la previa presentación de una declaración responsable que deberán presentar

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 21/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 286/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

o la persona propietaria y la arrendataria o cesionaria, en los términos establecidos reglamentariamente, y donde se deberá de justificar, además del cumplimiento de los requisitos previstos en la presente sección y la necesidad de alquilar la vivienda protegida por su titular por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente. El contenido se remite a desarrollo reglamentario.

SECCIÓN II. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler

Artículo 76. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler (antes artículo 77). Se aclara por remisión que los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos al procedimiento de selección previsto en el artículo 59.2 de la presente ley y a los requisitos de destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos en esta ley y en la normativa reglamentaria de desarrollo. En caso de desistimiento voluntario del arrendamiento por su adjudicatario o una vez transcurrido el plazo del contrato, incluidas las prórrogas, la propiedad de la promoción podrá continuar con la lista de suplentes no adjudicatarios de la convocatoria por la que se adjudicó la promoción, en el caso de que así estuviera previsto en las bases de la citada convocatoria o poner la vivienda a disposición del Ayuntamiento, para iniciar el procedimiento de selección de un nuevo adjudicatario. Los contratos se someten a la obligación de obtención de visado.

SECCIÓN III. Otras operaciones jurídicas sobre las viviendas protegidas

Artículo 78. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda (antes artículo 79). En los supuestos de adquisiciones de viviendas protegidas como consecuencia de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, la obligación de comunicación del acreedor se exceptúa de esta obligación de comunicación a los titulares de viviendas protegidas de titularidad pública. Se aclara que en caso de que transcurra el plazo previsto sin que la Administración Autonómica o Municipal haya comunicado su intención de ejercer tal derecho, se entenderá que renuncia al mismo. En los supuestos de ejecuciones hipotecarias u otros procedimientos judiciales donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega de la vivienda protegida, la obligación de comunicación del juzgado se difiera a un momento posterior, el inmediatamente posterior a la adjudicación de la subasta. En el caso de que no se ejercite sobre estas viviendas protegidas ningún derecho de tanteo o retracto por parte de la administración en los plazos fijados anteriormente, la persona que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la misma, deberá:

- Comunicar la adquisición a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de ~~10~~ diez días desde que haya accedido a la titularidad mediante la formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio de adjudicación al acreedor en el procedimiento judicial correspondiente.
- Ofrecer la vivienda protegida al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento que corresponda en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad mediante formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio de adjudicación al

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 22/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 287/453	

acreedor en el procedimiento judicial correspondiente, para su adjudicación a persona que cumpla los requisitos y según el orden de prioridad del listado facilitado por el citado registro, conforme a lo previsto reglamentariamente. En los supuestos previstos en este artículo, en el caso de que la vivienda protegida esté siendo usada sin título habilitante, dicho plazo podrá prorrogarse previa comunicación de esa situación por parte de la persona adquirente, hasta que se produzca judicialmente el lanzamiento, si bien deberá reiterar la comunicación indicada en este apartado cada 6 meses al objeto de verificar tal situación. No será necesario este ofrecimiento cuando la vivienda sea objeto de cualquier forma de cesión a la anterior persona física propietaria de la vivienda, que la destinará a residencia habitual y permanente, sin perjuicio del régimen de comunicaciones que dicha cesión requiera.

SECCIÓN IV. Derechos de tanteo y retracto

Se eliminan los derechos de adquisición preferente sobre las promociones de viviendas protegidas, circunscribiendo el supuesto de derecho de tanteo y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones de las viviendas protegidas.

El **Capítulo VI. Descalificación de la vivienda protegida** (antes Capítulo VII) sólo contiene el **artículo 82. Descalificación** (antes artículo 84).

Artículo 82. Descalificación (antes artículo 84). Se aclara que será el correspondiente plan de vivienda determinar los programas para los que, si procede, se podrán descalificar las viviendas protegidas acogidas en los mismos antes de que transcurra el plazo legal de protección, estableciendo los requisitos que debe reunir el titular y la vivienda protegida y el plazo mínimo en que se puede proceder a la citada descalificación. Todo ello conforme al procedimiento establecido reglamentariamente (se elimina el periodo de 10 años previsto en el artículo).

TÍTULO VI INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA

Artículo 93. Derechos y deberes de las personas usuarias del Parque Público de Vivienda de Andalucía (antes art. 95. Derechos y deberes de los usuarios del Parque Público de Vivienda de Andalucía). Se incluyen como obligaciones el deber de guardia y custodia con la debida diligencia y el deber de respetar la convivencia y el buen uso de las zonas comunitarias.

Artículo 94. Desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales (antes art. 96. Desahucio administrativo). Se incluyen como causas de desahucio el incumplimiento del deber de guardia y custodia con la debida diligencia, así como el incumplimiento de forma grave y reiterada del deber de respetar la convivencia y buen uso de las zonas comunitarias.

Artículo 95. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales (antes artículo 97). Se amplía a 30 días el plazo para que tras el requerimiento la persona arrendataria o adjudicataria abone su importe de las rentas adeudadas y se elimina el recargo del 10% sustituyéndolo por la aplicación del interés de demora correspondiente.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 23/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 288/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

TÍTULO VII
LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA.

Artículo 100. Plan de Inspección en materia de vivienda (antes artículo 102). Se añade que la evaluación del Plan también tendrá carácter reservado. Se incluye la evaluación del Plan de Inspección.

TÍTULO VIII
RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I
Disposiciones comunes al régimen sancionador

Artículo 102. Obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras (antes artículo 104. Obligación de información).

Se traslada a este artículo el deber de colaboración de las empresas anunciadoras ya previsto en el Anteproyecto y 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.

Artículo 106. Administraciones competentes. (antes artículo 108).

Se mantiene y se amplían las competencias sancionadoras de los Ayuntamientos pero circunscribiendo las mismas a las materias en las que ejercen competencias a su vez de toma de decisión (calificación, selección, etc).

CAPÍTULO II
Tipificación de las infracciones y sanciones

SECCIÓN 1ª. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA EN GENERAL

Artículo 110. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda en general (antes artículo 112). Se elimina la sanción por el incumplimiento de las obligaciones de inscripción en el Registro de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria especializados en el sector residencial, al configurarse el mismo con carácter voluntario.

SECCIÓN 2ª. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 112. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida (antes artículo 114).

Se reordenan para mayor claridad y se introduce que se considerará que revisten especial gravedad dentro de su clasificación las infracciones en materia de incumplimientos a los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma. Así mismo, se considerará que reviste especial gravedad dentro de su clasificación el alquiler de la vivienda protegida con destino a un uso turístico.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 24/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 289/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

Artículo 113. Presunción de vivienda protegida no habitada (antes art. 115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida). Se aclara la finalidad de la presunción.

Artículo 114. Sanciones en materia de vivienda protegida (antes artículo 116). Se eleva la cuantía de las infracciones graves a 25.000 euros.

DISPOSICIONES ADICIONALES

La anterior Disposición Adicional Primera. Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida. Se extrae de la ley para tramitar un Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda

Se introduce una nueva **Disposición Adicional Primera** para la 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, con el fin de suprimir del anteproyecto el excesivo contenido reglamentario, y para una mínima y necesaria adaptación y coherencia con el contenido del mismo de forma que quede un único reglamento vigente y operativo.

Las principales novedades introducidas son:

- Artículo 3. Personas promotoras, se aclaran las especificaciones del régimen de cooperativas.
- Artículo 5. Personas destinatarias, se introduce una excepción al requisito de no ser titular de otra vivienda, ya previsto en el Anteproyecto, pero con mayor definición: *“f) Que opten a una vivienda protegida en régimen de cooperativa o cohousing, ambos para uso residencial comunitario para atender a personas con discapacidad, mayores de 65 años o con necesidades específicas, sin que se supere el nivel de ingresos previstos para el programa específico”.*
- Artículo 8. Se aclara que el precio máximo de los terrenos destinados a vivienda o alojamiento protegido, incluidos los costes de las obras de urbanización necesarias no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo del precio de venta referencia del metro cuadrado por la superficie construida de las referidas viviendas y anejos vinculados.
- Artículo 11. Destino de las viviendas y plazos de ocupación. Se prohíbe expresamente su uso para alquiler turístico y se permite que aquellos locales comerciales que se encuentren en una promoción de vivienda protegida y que modifiquen su uso a residencial, previo cumplimiento de los requisitos que exija la normativa urbanística vigente para el referido cambio de uso y el recálculo de las cuotas de participación en la comunidad, deberán destinarse en todo caso a vivienda protegida previa obtención de la calificación municipal pertinente y destino conforme a la normativa de aplicación, siendo precisa la selección del destinatario a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en caso de transmisión o alquiler. Cuando los locales cambien de uso a vivienda protegida, en ningún caso podrán ser destinados a uso turístico. El período de vigencia del régimen legal de protección de la nueva vivienda, que se extenderá al plazo que le reste al régimen del edificio en que se ubique, deberá expresarse en la calificación municipal. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad del cambio de uso de local comercial a residencial,

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 25/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 290/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

cuando conste que se encuentra en una promoción de vivienda protegida, deberá acreditarse la previa obtención de la citada calificación municipal, lo que se reflejará por nota al margen de la inscripción que se practique.

- Artículo 12. Selección de los destinatarios, se da una mejor redacción al artículo ya introducido en el Borrador 1 del Anteproyecto y se elimina el procedimiento abreviado.
- Artículo 13. Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida, incluyéndose como novedad dos nuevos supuestos:
 - Las segundas adjudicaciones de viviendas en régimen de alquiler o alojamientos del parque público de titularidad autonómica o municipal cuando respondan a la necesidad de regularizar ocupaciones de hecho siempre que: se trate de evitar situaciones de riesgo de exclusión debidamente acreditadas con informe de los Servicios Sociales municipales; la ocupación sin título se haya originado sin violencia sobre las cosas o las personas y tenga una duración superior a 5 años; no haya sido objeto de sanción o resolución administrativa o judicial en expediente de desahucio o recuperación posesoria; exista convivencia normalizada acreditada por los Servicios Sociales municipales. A estos efectos se considerará como uno de criterios a valorar la no existencia de denuncias previas contra la unidad familiar o de convivencia que pretenda la regularización sobre materias que pudieran alterar dicha convivencia en los dos años anteriores a la misma.
 - La posibilidad de que el Ayuntamiento por razones de extraordinaria necesidad debidamente motivadas, pueda excepcionar las adjudicaciones de viviendas protegidas mediante el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, a solicitud del promotor por razones de interés público, económico y social, siempre que se garanticen los principios de publicidad, transparencia y pública concurrencia.
- Artículo 18 y 22. Se sustituye la declaración responsable de los contratos de adjudicación de promociones de vivienda protegida y de los sucesivos contratos en promociones de alquiler por trámite de diligencia de visado.
- Artículo 28. Autorización para las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas en régimen de venta. Se desarrolla el procedimiento.
- Se introduce un nuevo TÍTULO IV. REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA, de forma que quede derogado 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 y el Anteproyecto quede desarrollado en un único texto reglamentario, actualizado conforme a las novedades del mismo.

Disposición Adicional Segunda. Modelos Normalizados de Declaraciones Responsables. Se aclara que se aprobarán por Resolución de la Secretaria General de Vivienda.

Disposición adicional Cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria.

Se especifica que las obligaciones económicas que se deriven de la presente ley serán asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con los créditos que para esta finalidad sean aprobados en las correspondientes leyes presupuestarias de cada ejercicio, en el ámbito del marco

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 26/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 291/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

financiero que corresponda y con pleno respeto a las exigencias establecidas por los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera contemplados en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Se introduce una **Disposición adicional Quinta** sobre **Protección de datos personales**.

Se introduce una **Disposición Adicional Sexta** para suprimir la obligación del depósito de fianzas de arrendamientos urbanos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera. Viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la presente ley.

Se aclara que las viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran calificadas definitivamente con arreglo a algún régimen de protección pública y se encontraran dentro del periodo de protección, se registrarán por lo dispuesto en la presente ley. No obstante, y sin perjuicio de la sujeción a las obligaciones que se contemplan en la presente ley para dicho periodo de protección, seguirán sujetas a lo dispuesto en la normativa anterior en cuanto a la obligatoriedad de cumplir con el periodo de prohibición de disposición de 10 años desde la calificación definitiva previsto en la Ley 13/2005, de 22 de noviembre y al cumplimiento de las obligaciones singulares previstas por el Plan de Vivienda Estatal o Autonómico para cada programa al amparo del cual se construyeran.

Disposición Transitoria Segunda. Sobre la aplicación de las condiciones de calidad a nuevas promociones o rehabilitaciones. Las promociones u obras de rehabilitación de edificios para uso residencial que a la entrada en vigor de esta Ley que hubieren solicitado licencia de obras, quedan excluidas de la aplicación de las disposiciones de la misma en materia de calidad.

Disposición Transitoria Tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio. Se aclara que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario seguirá aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA - Derogación normativa

Se añade que se deroga expresamente 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 y los artículos 2, 3, 4, 5, la Disposición adicional segunda y los artículos 15, 30, 31, 32, 33, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 48 y 49 del Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de 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.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA
Fdo.: Alicia Martínez Martín

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC3KXHUX3QG8DFWN8AZTB27VNU	PÁG. 27/27	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 292/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico



ANEXO VII

Valoración de los informes preceptivos y facultativos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 293/453	

VALORACIÓN DE LOS INFORMES PRECEPTIVOS SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Simultáneamente al trámite de audiencia e información pública, la Secretaría General de Vivienda ha solicitado informe, dictamen o consulta a todos los organismos y entidades que así establecen las disposiciones vigentes y a los que así haya determinado el Consejo de Gobierno, acompañando el anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

Con fecha 26 de julio de 2024, se solicitó informe a los siguientes organismos y entidades.

1. Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda - Instituto Andaluz de la Mujer
2. Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía
3. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
4. Consejo Andaluz de Gobiernos Locales
5. Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo
6. Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía
7. Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud (Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad)
8. Dirección General de Presupuestos (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos)
9. Secretaría General para la Administración Pública (Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública)

Posteriormente se ha solicitado informe a los siguientes organismos y entidades:

10. Agencia Digital de Andalucía, con fecha 31 de octubre de 2024.
11. Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con fecha 29 de noviembre de 2024.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 294/453	

1. INFORME SOBRE LAS OBSERVACIONES DE LA UNIDAD DE IGUALDAD DE GÉNERO AL INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía y en el artículo 4 del Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del informe de evaluación del impacto de género, con fecha 26/07/2024 se solicitó a la Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda la formulación de observaciones sobre el impacto de género del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía y la Memoria de Análisis de Impacto Normativo emitida por la Secretaría General de Vivienda.

Se recibe en esta Secretaría General de Vivienda informe de la Unidad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 13/09/2024 y referencia Exp. 83983, de Observaciones y recomendaciones al Informe sobre el impacto de género en el Anteproyecto de "Ley de Vivienda de Andalucía", que forma parte de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo de fecha 19 de julio de 2024, con la finalidad de que incorpore las recomendaciones realizadas y modifique el texto normativo, si fuera el caso, antes de su aprobación, garantizando así un impacto positivo de la norma en la igualdad de género.

A continuación, se exponen las consideraciones realizadas:

▪ OBSERVACIONES SOBRE LA PERTINENCIA DE GÉNERO DE LA NORMA.

Reconociéndose que el anteproyecto normativo es pertinente, el informe considera que *“el impacto por razón de género de las medidas incluidas en la ley es positivo”* ya que van dirigidas a garantizar el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad y al final se concluye por parte de la Secretaría General de Vivienda que *“no afecta negativamente a la igualdad por razón de género”*. No obstante, la Unidad de Género no comparte la valoración realizada ya que, según las recomendaciones del Manual o la Guía para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, este solo puede ser positivo o negativo, es decir, el anteproyecto dispositivo puede contribuir a reducir o erradicar las desigualdades entre hombres y mujeres en el contexto de intervención (impacto positivo), o no adoptar ninguna medida para reducir estas desigualdades lo cual llevará a una reproducción o aumento de estas situaciones desfavorables, considerando que por garantizar unas condiciones genéricas de igualdad o concluir que no incide negativamente pero al mismo tiempo no adoptar ninguna actuación o medida compensatoria para reducir la desigualdad, el impacto previsible será negativo.

RESPUESTA: Se considera que el impacto es positivo, y que se adoptan medidas compensatorias para reducir y eliminar las desigualdades existentes, contribuyendo así a erradicar las desigualdades entre hombres y mujeres en el contexto de la intervención.

▪ OBSERVACIONES SOBRE LAS DESIGUALDADES IDENTIFICADAS.

El informe considera que no se aportan estudios, datos estadísticos y gráficas desagregadas por sexo que permitan observar las diferencias entre hombres y mujeres en el objeto de regulación (y que son puestas de manifiesto al mostrar la desigualdad en el acceso a la vivienda) o sobre los colectivos de especial protección y su relación con esta materia. Según lo previsto en el artículo 5.1 b) del Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 295/453	

el que se regula la elaboración del Informe de Evaluación del Impacto de Género, este informe deberá contener una identificación y análisis del contexto social de partida de mujeres y hombres en relación con la disposición de que se trate, con inclusión de indicadores de género que permitan medir si la igualdad de oportunidades entre ambos sexos será alcanzada a través de las medidas que se pretenden regular en aquella, e incorporando datos desagregados por sexos recogidos preferentemente en estadísticas oficiales y acotados al objeto de la norma.

Tampoco se prevé en el informe o en el anteproyecto normativo el cumplimiento de lo contemplado en el artículo 10.1 a) de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, según el cual los poderes públicos de Andalucía, para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, deberán incluir sistemáticamente la variable sexo en las estadísticas, encuestas y recogida de datos que realicen.

RESPUESTA: Se incluye en la MAIN la información solicitada.

▪ **TRANSVERSALIDAD DEL PRINCIPIO DE IGUALDAD.**

Debe incluirse tanto en la Exposición de Motivos como en el artículo 3. Principios rectores de la vivienda la mención al artículo 50, apartados 1 y 3 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

RESPUESTA: Se incluyen las sugerencias en el anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

▪ **MEDIDAS INCORPORADAS PARA GARANTIZAR LA IGUALDAD.**

Indican una serie de medidas que se han incorporado en la Ley y recomiendan de nuevo incluir la referencia al artículo 50, apartados 1 y 3 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía. De igual manera se recuerda que *“En la composición de los órganos colegiados de la Administración de la Junta de Andalucía deberá 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. Este mismo criterio de representación se observará en la modificación o renovación de dichos órganos. A tal efecto, cada organización, institución o entidad a la que corresponda la designación o propuesta facilitará la composición de género que permita la representación equilibrada.”*

RESPUESTA: Se incluyen las sugerencias en el anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía. En relación a la composición de los órganos colegiados se indica que será en la norma que los desarrolle donde se exigirá el cumplimiento de la normativa vigente en relación a la representación equilibrada entre hombre y mujeres.

▪ **LENGUAJE.**

Se aprecia que la Secretaría General de Vivienda ha tenido en cuenta en la redacción del proyecto normativo, en líneas generales, la utilización de un lenguaje no sexista y que facilita la visibilización tanto de las mujeres como de los hombres. No obstante, se han realizado las siguientes sugerencias para su valoración:

- 1º) Anteponer la palabra “persona” a determinados términos como “usuario”, “interesado”, “propietario”, “adquirente” o “cesionario”, y sus correspondientes plurales.
- 2º) Cambiar cuando sea posible “propietario” o su plural, por “propiedad” o “titularidad”.
- 3º) Se propone la sustitución de locuciones con masculino genérico por pronombres indefinidos, como “quien” o “quienes”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 296/453	

- 4º) Se propone emplear metonimias, por ejemplo, en el artículo 67.11, remplazar “el Registrador” por “el Registro”.
- 5º) Dado que el término “promotor” se define en la norma como “cualquier persona física o jurídica”, se propone su sustitución por la forma femenina “promotora”. En tal caso además, no sería necesario que fuera precedida de la palabra “persona”, como ocurre en el preámbulo y en los artículos 63.1, 67.6, 67.6.d y 71. Por las mismas razones, se sugiere cambiar “gestor” por “gestora”.
- 6º) Suprimir algunos términos, siempre que la redacción lo permita y sin alterar el significado.

RESPUESTA: Se revisa el texto del Anteproyecto y se incluyen las modificaciones resultantes de las sugerencias realizadas.

Conclusión:

Las observaciones de la Unidad de Igualdad de Género de la Secretaría General Técnica de la CFATV se tienen en consideración en la elaboración de la MAIN y del Borrador 2 y se remitirán al Instituto Andaluz de la Mujer, conforme a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 17/2012, de 7 de febrero, junto a la nueva versión del texto del Anteproyecto de Ley y la Memoria de Análisis de Impacto Normativo resultante.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 297/453	

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 Usuarios 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 298/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 299/453	

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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 300/453	

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 Usuaris 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 301/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 302/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 303/453	

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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 304/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 305/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 306/453	

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 la 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 307/453	

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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 308/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 309/453	

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 “inviocupación” 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 310/453	

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 <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 311/453



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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 312/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 313/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 314/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 315/453	

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 inquilinización y del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización 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 realojos 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~~ 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 <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

02/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX

PÁG. 316/453



~~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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 317/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 318/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 319/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 320/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 321/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 322/453	

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 sopesen 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.

RSPUESTA.- 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 323/453	

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 sí 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 324/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 325/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 326/453	

OBSERVACIÓN 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 327/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 328/453	

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 anticompetitivos 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 329/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 330/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 331/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 332/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 333/453	

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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 334/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 335/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 336/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 337/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 338/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 339/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 340/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 341/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 342/453	

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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 343/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 344/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 345/453	

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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 346/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 347/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 348/453	

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 inquilinización.” 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 inquilinización.” 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 349/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 350/453	

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 561.1.6ª) de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, dado que su necesidad se ha puesto de manifiesto a la luz de la emisión del informe de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos recibido con fecha 26 de septiembre de 2024, durante el trámite de audiencia e información pública del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Con fecha 28 de marzo de 2025 se ha recibido Acuerdo adoptado por la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2025 mediante el que interesa la concesión de prórroga, por un plazo de diez días y con efectos desde el 31 de marzo de 2025, para la elaboración del informe al artículo 78 del anteproyecto de Ley de vivienda de Andalucía.

Conforme a lo establecido en el artículo 561. 2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, se estima adecuado la concesión de la prórroga solicitada. No obstante, teniendo en cuenta que el indicado informe ha sido solicitado con carácter de urgencia y que el mismo únicamente afecta a un precepto, el cual no está relacionado con el resto del articulado del Anteproyecto, se informa que se procederá a continuar con los tramites internos del Anteproyecto y a la solicitud de informe a la Secretaría General Técnica de esta Consejería, todo ello a expensas de la recepción del informe del Consejo General del Poder Judicial en relación al artículo indicado, que será incorporado al expediente y tenido en consideración en el momento de su recepción.

Con fecha 24 de abril de 2025 se recibe certificación del acuerdo adoptado por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial en su reunión del día 23 de abril de 2025, por el que se aprobó el informe sobre el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 351/453	

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 afección puntual a estos extremos.

No obstante, cabe señalar que en el informe que la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad emitió con fecha 02/10/2024, no se puso de manifiesto la necesidad de que este fuera solicitado, concluyendo con una valoración positiva del texto del anteproyecto de ley.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 352/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 353/453	



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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 354/453	

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 del 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXLJ5K	PÁG. 1/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 355/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXRJ5K	PÁG. 2/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 356/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXRJ5K	PÁG. 3/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 357/453	

3. Se han revisado los signos de puntuación, ortografía, tamaño y formato de fuente y espaciado de textos, así como la sintaxis de las frases y párrafos y la semántica empleada. Además, se ha unificado las referencias al anteproyecto de ley como “ley” a lo largo del borrador.

C) Observaciones de carácter general.

Se realizan las siguientes consideraciones:

A. A la parte expositiva.

- Se ha completado el apartado “Oportunidad de la propuesta de norma” de la MAIN y el apartado II de la Exposición de motivos para justificar los motivos que hacen necesario la redacción de un nuevo marco legal. Asimismo, se completa y justifica el cumplimiento de los principios de buena regulación.
- Se completa la referencia a la normativa de protección de datos, incluyendo la mención a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
- Asimismo, se ha corregido la expresión “Recurso de constitucionalidad” por “Recurso de Inconstitucionalidad y se ha realizado la referencia completa a la denominación completa del recurso de inconstitucionalidad n.º 5491-2023, contra los artículos 3 f), g) y k); 8 a) y c); 9 e); 11.1 e); 15.1 e); 16; 18 apartados 2, 3 y 4; 19 apartado 1, inciso segundo, y apartado 3; 27 apartado 1, párrafo tres, y apartado 3; 28; 29; 32; 33; 34; 35 y 36; disposición adicional tercera; disposición transitoria primera; disposición final primera, apartados uno, tres y seis; y disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

B. Al articulado.

Artículo 1.- Objeto y fines de la Ley.

Atendiendo a la consideración realizada, se revisa la redacción del encabezamiento del apartado 2, aclarando que el mismo pretende definir la finalidad de la ley.

Artículo 2. Ámbito de la Ley.

- Se modifica la denominación del artículo y se cambia por “Ámbito de aplicación de la ley”.
- Se introduce un nuevo apartado aclarando que se incluyen en el ámbito de aplicación de la ley los alojamientos protegidos.

Artículo 4. Definiciones y Conceptos.

1. Se elimina el concepto “vivienda de uso turístico” por encontrarse fuera del alcance del ámbito de aplicación de la ley.
2. En la letra n) se aclara que se definen los “colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda” y se coordina con lo establecido en el Decreto-ley 3/2017, de 19 de diciembre, por el que se regula la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía, en coherencia con las políticas públicas en materia de vivienda.
3. En relación a la letra q) no se considera que haya que realizar esa precisión, dado que el conjunto de definiciones y conceptos se ha establecido a los solos efectos de esta ley de ámbito autonómico.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXRJ5K	PÁG. 4/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 358/453	

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 Regulador de los Registros Públicos Municipales de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXLJ5K	PÁG. 5/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 359/453	

Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se incluye en ese sentido una disposición transitoria para establecer un periodo de transición que facilite a los Ayuntamientos la implantación de su plataforma o sistema para la gestión del registro.

Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda.

Se incluye en el apartado 3 el siguiente texto atendiendo a la consideración realizada: En todo caso, habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, debiendo respetarse la representación equilibrada de mujeres y hombres, incluyendo en el cómputo a aquellas personas que formen parte de los mismos en función del cargo específico que desempeñen.

Artículo 14. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.

Se modifica el artículo, denominándose “Comisión Andaluza de colaboración público-privada en materia de Vivienda”, definiendo la finalidad de la misma, sus funciones, y sus integrantes, derivando su organización, composición concreta, régimen de funcionamiento y, en su caso, la creación de grupos de trabajo especializados, a futuro desarrollo reglamentario.

Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

1. No se ha estimado conveniente incluir de manera expresa la participación del Consejo Andaluz de la Vivienda en el procedimiento de elaboración del Plan, si bien podrá participar dadas las funciones encomendadas al mismo, dado que se trata de una Comisión prevista para el establecimiento de directrices generales de coordinación y cuyos estudios y análisis se tendrán en cuenta durante la redacción y tramitación del Plan.
2. Este apartado se ha incluido para permitir la implementación de programas no previstos por el Plan, y que excepcionalmente, por motivos sobrevenidos, deban ser implementados.

Artículo 17. Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.

Se corrige la expresión "se entiende" por ejemplo por “se considera” en el apartado 1.

Artículo 19. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.

Se ha modificado la redacción del artículo atendiendo a las sugerencias realizadas.

Artículo 21. Coordinación de las competencias en materia de vivienda y el planeamiento urbanístico.

En el apartado 3 se aclara que será la Delegación Territorial Competente en materia de vivienda el órgano que emitirá el preceptivo informe.

Artículo 22. Reservas para viviendas protegidas.

1. Se incluye el Plan Supramunicipal de Vivienda y Suelo junto con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para la reserva de suelo para vivienda protegida en los instrumentos de ordenación urbanística.
2. Se identifica el artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, donde se regula la posible exención o disminución de reserva para vivienda protegida.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXLJ5K	PÁG. 6/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 360/453	

Artículo 23. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público.

1. Se identifica expresamente el artículo el artículo 61.2.f) Ley 7/2021, de 1 de diciembre.
2. La redacción dada al apartado 4 es consecuencia de una alegación, y se mantiene la redacción dado que no se pretende tasar expresamente los concretos instrumentos de colaboración público-privada.

Artículo 25. Fomento de la Calidad.

Este artículo establece unos principios para el fomento de la calidad. Toda la normativa de obligado cumplimiento es de aplicación, por lo que se entiende que no debe hacerse pronunciamiento concreto. Estos principios servirán de base para una normativa técnica de desarrollo, mientras que los preceptos aludidos hacen referencia a la calidad de cualquier edificación, no solo de la vivienda.

Artículo 29. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

Se corrige el apartado 5 eliminando la referencia al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Artículo 30. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.

Se complementa la mención al Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones previsto en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Artículo 35. La iniciativa en la ordenación de actuaciones de rehabilitación.

Se completa la letra f) haciendo referencia al artículo 98.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.
En la letra g) no se puede especificar dado que podrían o no coincidir.

Artículo 36. Acciones de la Administración Autonómica en materia de rehabilitación.

Se suprime en el apartado 2 la expresión <<tipo “ventanilla única”>>.

Artículo 37. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

Se elimina en el apartado 1 la expresión “situaciones de especial gravedad”.
Se elimina el apartado 5.

Artículo 38. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana.

Se ha revisado la redacción del apartado 6 para aclarar que la mesa técnica establecerá las bases para la elaboración del Plan Director de Regeneración del Área Urbana, documento que debe ser redactado por el Ayuntamiento en cuestión.

Artículo 45. Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.

Dado que la problemática en materia de desahucios y lucha contra la ocupación afecta tanto a administraciones estatales (Justicia) como a Autonómicas (Vivienda, Asuntos Sociales, Justicia, etc.), y finalmente a la administración municipal en base a lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley de Autonomía Local, desde el anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía se ha pretendido establecer un sistema en cascada, siendo el *Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXCSR7U2NBH9BXRJ5K	PÁG. 7/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 361/453	

la *Ocupación ilegal e inquilinización* 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXRJLJ5K	PÁG. 8/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 362/453	

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.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXLJ5K	PÁG. 9/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 363/453	

2. Se ha modificado el artículo 57, para incluir una referencia al artículo 54 de la Ley de Vivienda de Andalucía, relativo a los requisitos que han de cumplir los solicitantes de vivienda protegida que pretendan inscribirse en un registro. Se ha incluido una disposición transitoria que permita efectuar una transición entre un sistema informático único y la puesta en funcionamiento de los registros municipales en cumplimiento de las competencias asignadas por la LAULA. Se elimina la referencia a la estructura dado que la diversidad de circunstancias de los municipios existentes en Andalucía requiere dotar de autonomía a los Ayuntamientos para el establecimiento de la propia estructura del registro, siempre bajo las determinaciones de la Ley y el Reglamento de Vivienda Protegida. En relación al mínimo común jurídico se entiende que este Título se completa con otros apartados relativos al registro incluidos tanto en la Ley como en el Reglamento, como los relativos al procedimiento de selección y requisitos de los demandantes de vivienda protegida.
3. Se revisa la redacción del apartado 1.a. del artículo 58, para puntualizar que en la solicitud se designará al representante de la unidad de convivencia o unidad familiar.
4. En el artículo 59 se elimina la limitación de la inscripción de hasta un máximo de tres registros. Para mejor coherencia y seguridad, se modifica el artículo 61 relativo a la “Cancelación de la inscripción. Procedimiento y plazos.”, para imponer la obligación a los demandantes inscritos en más de un registro, de comunicar la cancelación de su inscripción cuando hayan resultado adjudicatarios de una vivienda protegida.

Disposición adicional quinta. Protección de datos personales.

1. En coordinación con las aportaciones realizadas en el Informe del Delegado de Protección de Datos, se incluye un nuevo apartado 6 donde se expone que “La responsabilidad sobre las distintas actividades de tratamiento de datos personales que se realicen en virtud de lo dispuesto en esta ley, corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda, Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales y entidades públicas dependientes, de acuerdo con sus respectivos ámbitos competenciales”, con el que se entiende que se da respuesta a la consideración realizada en relación al cumplimiento de la protección de datos por otras administraciones.
2. Se incluye un nuevo apartado 7 donde se establece que “En el marco del deber de colaboración entre administraciones públicas, y con pleno respeto a la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal, los entes del sector público podrán recabar, intercambiar o facilitar entre sí la información contenida en los registros contemplados en la presente ley, exclusivamente a los efectos del ejercicio de sus competencias en materia de vivienda”.

Disposición adicional sexta. Supresión de la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En relación a la observación relativa a que se especifique el articulado que queda derogado como consecuencia de lo dispuesto en la disposición adicional sexta, se ha incorporado al texto una Disposición final tercera de Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, donde se eliminan las referencias a las fianzas de arrendamiento. Paralelamente, y se modifica el apartado e) de la disposición derogatoria donde se especifican aquellos artículos o apartados que quedan derogados por aplicación de lo dispuesto en la Disposición adicional sexta.

Disposición transitoria tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXRJ5K	PÁG. 10/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 364/453	

- 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

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXRJ5K	PÁG. 11/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 365/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo. Se ha incluido una Disposición transitoria cuarta. Gestión municipal de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida, y se ha modificado la Disposición derogatoria única en coherencia con la nueva Disposición final tercera de Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.

3. ANÁLISIS DE PROYECTO LEGISLATIVO.

3.1. Rango de la propuesta normativa. Dado que la norma proyectada, el anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía es una iniciativa legislativa, para cuya aprobación es competente el Consejo de Gobierno, el informe de valoración de la MAIN afirma que su rango y naturaleza se adecúan al objeto regulado y a lo establecido en el ordenamiento jurídico estatal y autonómico.

3.2. Principios de buena regulación.

Atendiendo a las consideraciones realizadas, se ha reforzado la MAIN y la exposición de motivos en relación a la justificación de la “Oportunidad de la propuesta de norma” y al cumplimiento de los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en particular, de los principios de necesidad y eficiencia, justificando la razón de interés general en la que se funda, y que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. También se refuerza su adecuación al principio de proporcionalidad.

3.3. Calidad técnica. Se han revisado y tenido en cuenta todas las consideraciones realizadas en relación al cumplimiento de las Directrices de técnica normativa.

4. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

4.1 Contenido.

Se incorporará un índice en cada anexo y se elaborará un documento interactivo que permitiría una mejor localización de los apartados dada la extensión del mismo.

I) Se completa la MAIN atendiendo a la sugerencia relativa a la justificar la oportunidad de la propuesta, incluyendo una justificación en relación a la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con la finalidad de garantizar la efectividad inmediata de las actuaciones y procedimientos contemplados en el nuevo texto legal desde su entrada en vigor.

II) En cuanto al apartado de informes y dictámenes recabados se informa que en el apartado “trámite de solicitud de informes” del epígrafe “11. Descripción de la tramitación, motivación sobre el alcance del trámite de audiencia y petición de informes y dictámenes”, se han realizado las siguientes modificaciones atendiendo a las consideraciones realizadas:

1. Con motivo de las consideraciones expuestas en el informe de la Secretaría General Técnica de fecha 08/04/2025, se solicita informe al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, así como una justificación del motivo por el que no se ha solicitado con anterioridad.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXLJ5K	PÁG. 12/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 366/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTTDG2LEXC5R7U2NBH9BXRLJ5K	PÁG. 13/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 367/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico



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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 368/453	

**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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 1/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 369/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 2/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 370/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 3/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 371/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 4/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 372/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 5/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 373/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 6/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 374/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 7/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 375/453	

~~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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 8/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 376/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPPV	PÁG. 9/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 377/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 10/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 378/453	

- 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 adjudicataria 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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 11/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 379/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

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.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 12/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 380/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

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.
- 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 13/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 381/453	

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).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 14/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 382/453	

- 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 15/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 383/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 16/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 384/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 17/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 385/453	

- 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 18/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 386/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 19/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 387/453	

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 apartado 3 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 20/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 388/453	

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 concomitancias.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 21/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 389/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

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 pormenorice 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 22/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 390/453	

“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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 23/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 391/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 24/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 392/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 25/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 393/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 26/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 394/453	

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.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 27/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 395/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 28/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 396/453	

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:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 29/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 397/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 30/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 398/453	

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 aquella.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 31/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 399/453	

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.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 32/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 400/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 33/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 401/453	

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 seleccionarán 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 34/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 402/453	

- 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 35/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 403/453	

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.
 - “Prevía 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 36/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 404/453	

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 dependan 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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 37/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 405/453	

Es copia auténtica de documento electrónico

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 conciente 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 38/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 406/453	

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:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 39/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 407/453	

- 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. Revísese 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 40/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 408/453	

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBRDCJF33LHDEW67VMJR7B4YPV	PÁG. 41/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 409/453	

Es copia auténtica de documento electrónico



ANEXO X

Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración del Dictamen del Consejo Económico y Social

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 410/453	



INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA DE VALORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES DEL DICTAMEN 4/2025 DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ANDALUCÍA SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA (BORRADOR 4)

Con fecha 10 de junio de 2015 se solicitó dictamen al Consejo Económico y Social de Andalucía en relación al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4.1 de la Ley 5/1997, de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía.

Al amparo de lo previsto en el artículo 6 de la Ley 5/1997, de 26 de noviembre, se solicitó su emisión por urgencia, dada la relevancia y el impacto social del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, así como la necesidad de dar cumplimiento a los plazos previstos para su tramitación administrativa y legislativa.

Recibido con fecha 30 de junio de 2025 el dictamen del Consejo Económico y Social de Andalucía, aprobado por el Pleno en la sesión celebrada En la misma fecha, se realiza la siguiente valoración de las observaciones realizadas:

Observaciones generales

PRIMERA

Desarrolla una introducción para enmarcar en la Constitución y el Estatuto de Autonomía, así como en la legislación estatal en materia de vivienda cuál es el objeto de las políticas públicas en dicha materia y el derecho constitucional y estatutario de acceso a una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y de capacidad funcional, del que son titulares las personas físicas con vecindad en la Comunidad Autónoma de Andalucía, concluyendo que las políticas públicas que se adopten en materia de vivienda deben partir de la consideración de la vivienda como un derecho social, subjetivo, esencial y básico, que ha de ser garantizado por los poderes públicos para hacerlo efectivo mediante el diseño de políticas orientadas a dar cumplimiento al derecho.

SEGUNDA

El Anteproyecto objeto de este Dictamen se enmarca en un contexto en el que es preciso destacar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), además de diversas iniciativas comunitarias, nacionales, autonómicas y locales. Se refiere el informe de CES expresamente a:

- El artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos
- El Plan Europeo de Vivienda Asequible
- La Directiva sobre la eficiencia energética de los edificios
- La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda y la Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero de 2025.
- El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 (Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025).
- La Estrategia Nacional contra el Sinhogarismo, aprobada por Consejo de ministros el día 11 de julio de 2023.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 411/453	



TERCERA

Se expone el marco legislativo que enmarca la norma que se dictamina, la cual forma parte de un amplio listado de iniciativas tendentes a garantizar el derecho a la vivienda que han mostrado además la complejidad y conflictividad de esta materia.

CUARTA

1. En la valoración general del ALV confluyen tanto aspectos positivos derivados del convencimiento sobre la necesidad de un adecuado tratamiento normativo de un derecho tan relevante, como algunas cuestiones sobre las que entendemos necesario mostrar una opinión disconforme. Así ocurre con el procedimiento de elaboración seguido, que no ha incluido un verdadero proceso participativo al margen de la participación reglada. Dada la complejidad del tema, también resulta criticable la utilización del trámite de urgencia.

RESPUESTA: En relación al proceso participativo del ALV, se informa que además del preceptivo trámite de Consulta Pública Previa, se ha realizado el trámite de información pública por un plazo de dos meses, superior al mínimo legal establecido, en el que paralelamente se ha dado audiencia a un total de 40 organismos y entidades con intereses en la materia, así como a todas las Consejerías de la Junta de Andalucía y al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Además se han mantenido varias reuniones de la Mesa de Diálogo Social y con otros agentes implicados.

Se estimó oportuno la utilización del trámite de urgencia, dada la relevancia y el impacto social del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, así como la necesidad de dar cumplimiento a los plazos previstos para su tramitación administrativa y legislativa. Esta urgencia se fundamenta en la conveniencia de avanzar en la articulación de una respuesta normativa eficaz ante la grave situación actual del acceso a la vivienda.

2. Este órgano considera que el título de la norma debiera haber hecho referencia al “derecho a la vivienda”, que hubiera sido más acorde con su finalidad. No olvidemos que este derecho constituye el quinto Pilar del Estado de Bienestar, y que su trascendencia para la sociedad andaluza es innegable.

RESPUESTA: Si bien se reconoce la relevancia del derecho a la vivienda como uno de los pilares fundamentales del Estado del Bienestar, el título del anteproyecto responde a criterios de técnica legislativa orientados a la claridad, precisión y sistematicidad normativa. El objeto y finalidad de la ley, así como su contenido, desarrollan de forma suficiente y detallada el reconocimiento y garantía del derecho a la vivienda -como derecho constitucional y estatutario- desde la propia Exposición de Motivos, el artículo 1 del Título Preliminar, y diversos artículos a lo largo del articulado. Por tanto, se estima que no resulta necesario ni adecuado incorporar en el título una formulación que, aunque simbólicamente relevante, no aporta mayor eficacia jurídica y podría generar ambigüedad interpretativa en cuanto al ámbito material regulado.

3. Interesa destacar la trascendencia del reforzamiento de una protección pública adecuada de las viviendas con base en distintos argumentos entre los que cabe hacer referencia a la necesidad de garantizar un parque de viviendas permanente y asequible, de proteger a los colectivos vulnerables, de garantizar la cohesión territorial y una adecuada planificación urbana, de evitar sobrecostes que debe asumir el gasto público, la función social de la propiedad, el respeto a los principios de igualdad y de no discriminación, la coherencia con el derecho/deber al trabajo y una interpretación finalista del artículo 47 CE. Pero, además, proteger adecuadamente las viviendas VPO ayuda a acercarse a los niveles de vivienda protegida de la Unión Europea, contribuiría a reducir el precio de la vivienda y llevaría a un mercado de vivienda más eficiente.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 412/453	



RESPUESTA: Es patente la importancia que se da desde el ALV a la protección pública de vivienda, de hecho, en el artículo 23 relativo a los usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público, se determina que las viviendas o alojamientos protegidos que se construyan sobre suelos dotacionales públicos no podrán ser objeto de descalificación. Además se completa el ALV incluyendo en el artículo relativo a la duración del régimen de protección añadiendo que “*Las viviendas protegidas promovidas por las administraciones públicas financiadas con ayudas públicas y cuyo destino sea el parque público de viviendas, tendrán una duración del régimen de protección permanente*”, y en el artículo dedicado a la Descalificación que “*En ningún caso procede la descalificación de las viviendas protegidas promovidas directamente por la administración y financiadas con fondos públicos*” y que “*No procede la descalificación de las viviendas protegidas promovidas por promotores privados, hayan obtenido o no inversión pública, debiendo agotar el periodo de protección fijado en el Plan Andaluz de Vivienda para los distintos regímenes*”.

4. Se señala la ausencia de medidas específicas en el anteproyecto de ley para abordar el reto demográfico —despoblación, envejecimiento y población flotante—, destacando la necesidad de reforzar la actuación pública para facilitar el acceso a la vivienda digna, accesible y de calidad en zonas en riesgo. Se reclama una mejor atención a la promoción pública de vivienda y una mayor sensibilidad hacia los jóvenes, quienes enfrentan serias dificultades para emanciparse por la falta de vivienda asequible. Se considera esencial contemplar tanto la compraventa como el alquiler como fórmulas de acceso a la vivienda protegida.

RESPUESTA: El ALV contempla las cuestiones planteadas integrando medidas específicas para la creación y fomento de vivienda protegida y asequible, así como instrumentos de planificación adaptados a las distintas realidades territoriales y sociales de Andalucía.

El artículo 1 del Título Preliminar establece como objeto de la ley garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible, teniendo en cuenta las circunstancias personales, familiares, sociales y económicas de la ciudadanía, lo que incluye a personas mayores, jóvenes y otros colectivos vulnerables. Asimismo, el apartado 1 del artículo 3 establece como principio rector “La colaboración y coordinación entre todos los poderes públicos, en especial las Administraciones con competencias en materia de vivienda, organismos y entidades dependientes de ellos, a fin de contribuir a hacer efectivo el derecho a facilitar el acceso a una vivienda que reúna las condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad, en condiciones de igualdad, con atención preferente a aquellos colectivos vulnerables y merecedores de una especial protección previstos en la presente ley, corrigiendo los desequilibrios territoriales.”

Además, el Capítulo III del Título I regula la planificación en materia de vivienda, contemplando expresamente la elaboración de Planes Municipales y Supramunicipales de Vivienda y Suelo, instrumentos clave para adaptar las políticas a las características del territorio, incluyendo zonas despobladas. También se prevé la delimitación de Áreas Prioritarias de Vivienda (art. 19) como herramienta para focalizar inversiones públicas y privadas donde más se necesitan.

En cuanto a la población flotante y juvenil, el anteproyecto contempla expresamente en su definición de “colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda” (Título Preliminar, art. 4) a personas jóvenes, estudiantes, inmigrantes, y familias en riesgo de exclusión, estableciendo medidas que permiten canalizar recursos públicos para facilitar su acceso tanto en régimen de compraventa como de alquiler.

Por tanto, se considera que la ley ya recoge las preocupaciones expresadas, a través de un enfoque integral y flexible de la política pública en materia de vivienda.

5. El texto normativo tampoco hace referencia a uno de los factores que en la actualidad más se vincula con el acceso a la vivienda, cual es el relativo a las viviendas turísticas que proliferan en gran parte del territorio andaluz, que generan gentrificación, y que necesitan una regulación que permita la convivencia de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 413/453	



esta actividad económica con la necesidad de que se destine a vivienda el porcentaje de vivienda asequible necesario.

RESPUESTA: La Ley 13/2011, de 23 de diciembre de Turismo de Andalucía y el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas de uso turístico, recientemente modificado en el año 2024, ya efectúa una amplia regulación de las viviendas turísticas, la cual es complementaria y está coordinada con este Anteproyecto. Si se prohíbe expresamente en el ALV el uso turístico de las viviendas protegidas.

6. Desde el punto de vista de la técnica legislativa, consideramos que hubiera sido deseable una mayor participación de consejerías como la de Turismo o la de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.

RESPUESTA: Se ha dado participación a todas las Consejerías durante la tramitación del ALV.

QUINTA

La norma objeto de este Dictamen es, no obstante, necesaria, aunque hubiera sido deseable una técnica legislativa más correcta que redundara en mayor seguridad jurídica. Como ejemplo cabe mencionar la contradicción que se deriva de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única respecto de la derogación del artículo 3 del Decreto Ley 1/2025, que ya suscitó un importante debate en relación con esta medida en cuanto a los cambios relativos al uso del suelo dotacional, en relación con lo previsto en el artículo 23.

RESPUESTA: Se incluyó la disposición derogatoria mencionada para dar respuesta a las consideraciones realizadas en el informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, que trasladó su necesidad en aras a la buena técnica legislativa y para evitar confusiones.

SEXTA

Como se ha señalado en relación a la trascendencia del reforzamiento de una protección pública adecuada de las viviendas, referenciándose la necesidad de garantizar un parque público de viviendas permanente y asequible, así como de garantizar la cohesión territorial y una adecuada planificación urbana, los temas referidos a incremento y edificabilidad de las viviendas, duración del régimen de protección y descalificación de vivienda protegida, desarrollados en los artículos 20, 23, 36, 55 y 83 del presente Anteproyecto de Ley, han sido objeto de un intenso debate con posiciones divergentes que no ha permitido alcanzar un acuerdo. Sin embargo, se ha considerado oportuno, como forma de expresión común, dejar reflejadas las diferentes opiniones de los Grupos I, II, y III, con una breve explicación de sus posiciones que figuran también en los citados artículos de la propuesta de Dictamen. Sirva pues, esta adicional sexta, como elemento explicativo y envolvente de las cuestiones suscitadas en el debate de la Comisión de Trabajo y tras el debate de la Comisión Permanente del Consejo.

En esta idea, el grupo I del Consejo quiere hacer constar que estos temas constituyen un elemento clave en torno al cual debe orientarse las políticas de vivienda. Asegurar la calidad de la vivienda, desde el respeto a un concepto amplio de la misma, que evite la masificación, el deterioro de vida desde la pérdida dotacionales de servicios, o evitar la estructuración de “colmataciones” residenciales son elementos importantes que ayudan a desarrollar una vida en igualdad. Del mismo modo, tienen también un alto grado de importancia la consideración respecto a la duración del régimen de protección de la vivienda y el mantenimiento de un parque público de viviendas, como objetivo para de garantizar el acceso a una vivienda digna para todos, especialmente para aquellos con mayores dificultades. Por tanto, garantizar el derecho y la pervivencia de este es fundamental para garantizar uno de los bienes que, junto con la salud, la educación, la protección social y el empleo conforman la red de garantías de las personas trabajadoras en nuestra Comunidad Autónoma.

RESPUESTA: Nos remitimos a la contestación realizada en el apartado 3 de la Observación general cuarta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 414/453	



Observaciones al articulado

OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

1. En relación con la Exposición de Motivos de la norma, se propone modificar el párrafo quinto eliminando las tres últimas líneas porque ofrecen un diagnóstico incompleto de la situación descrita.
RESPUESTA: No se acepta, no pretende ofrecer un diagnóstico sino justificar las causas de la necesidad de una reforma legislativa dada la experiencia adquirida con la aplicación de dicha Ley y la situación actual de dificultad de acceso a la vivienda.
2. Se propone también eliminar la mención que se hace de la DA Primera, ya que no se refiere a la expropiación del uso de la vivienda, sino que regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía.
RESPUESTA: No se acepta, la referencia es correcta, dado que la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda regula la declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.
3. Del mismo modo, se propone añadir que el Decreto 171/2014 de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, quedó anulado tras la entrada en vigor 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, aludiendo a que es un órgano colegiado y de participación que no se ha utilizado en los últimos años.
RESPUESTA: No se acepta dado que dicho órgano ya no está vigente y no se ha creído conveniente mencionarlo.
4. Se recomienda incluir una referencia a que la oferta de viviendas sociales sea próxima a la media europea, así como a la necesidad de 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.
RESPUESTA: Se acepta parcialmente y se indica que está implícita la propuesta en la referencia al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, más concretamente en el número once.
5. Por último, se propone también completar la referencia relativa a la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, y modificar, en el párrafo 6, la referencia a la Ley 12/2023, que está incompleta.
RESPUESTA: Se han repasado las cuestiones planteadas y las referencias a la normativa es correcta pudiendo resultar redundante y excesivo realizar exposiciones más extensas.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA LEY.

1. Se propone eliminar del primer apartado del artículo 1 la referencia a la Agenda 2030, que debiera pasar a la Exposición de Motivos. En este precepto debiera incluirse el compromiso de cumplir con las recomendaciones de la Unión Europea que entienden necesario que el porcentaje de vivienda pública alcance el 30% en 2030.
RESPUESTA: La referencia a la Agenda 2030 se incluyó en este artículo a petición de CCOO en su participación durante la tramitación del ALV en la Mesa de Diálogo Social. No se considera adecuado referirse en el articulado a un porcentaje concreto, ya que plantear objetivos concretos y cuantificados, y congelarlos en una ley de vigencia indefinida, no es una técnica normativa adecuada. Entendemos que puede

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 415/453	



ser perjudicial, debido a los constantes cambios de la sociedad. Siendo más propios de planificaciones temporales y pactos sectoriales.

2. Con respecto al apartado segundo, se sugiere modificar la redacción de la letra a) de forma que la redacción de la norma sea la siguiente: “a) Definir las políticas de vivienda de la Junta de Andalucía y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación, incluidas las relativas a la vivienda pública. La Administración de la Junta de Andalucía impulsará programas de ayudas a la construcción de viviendas protegidas en propiedad y alquiler, al alquiler, en rehabilitación y la promoción de viviendas, en el marco del plan de vivienda y suelo vigente en cada momento, encaminados a facilitar viviendas (...)”.

RESPUESTA: La redacción del mencionado apartado se revisó conforme a una alegación de CCOO en su participación durante la tramitación del ALV en la Mesa de Diálogo Social. Se ha entendido más apropiado hacer referencia a la “promoción de viviendas” en lugar de la construcción. Además en el artículo 3 también se hace referencia a la construcción de viviendas.

3. Se propone incorporar un tercer apartado que señale a las personas titulares del derecho a una vivienda digna en los términos establecidos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Su redacción sería la siguiente:

“1. Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo, debiendo favorecerse este ejercicio en igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

2. Este derecho comporta configurar las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general, tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones, públicas y privadas, que tengan por objetivo la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública”.

RESPUESTA: Esta misma alegación la realizó CCOO durante su participación en la tramitación del ALV en la Mesa de Diálogo Social. Se aceptó parcialmente y se indicó que la propuesta ya se contemplaba en el artículo 5, el cual se completó en base a la mencionada propuesta.

4. Por último, se sugiere añadir un apartado relativo 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 otro destinado 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 en el Capítulo III del Título IV relativo a medidas de fomento en el mercado inmobiliario.

RESPUESTA: No se acepta. Este artículo enmarca de forma genérica el objeto y fines de la ley. La propuesta se entiende subsumida en los distintos apartados del artículo 1.2.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS RECTORES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

1. En el artículo 3.1, se propone introducir una referencia a la necesidad de que el acceso a una vivienda digna se garantice en todas las etapas de la vida.

RESPUESTA: Se considera que la redacción actual ya contempla la propuesta al hacer referencia a que el acceso se realizará en condiciones de igualdad.

2. Se propone también incluir los siguientes apartados:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 416/453	



“13) Promover una oferta de viviendas para los sectores especialmente desfavorecidos socioeconómicamente para evitar situaciones de riesgo de exclusión social, mediante la inclusión en los Planes de Vivienda de programas que faciliten la integración social de estas familias, promoviendo la erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda por medio del establecimiento de medidas de acción positiva en favor de colectivos vulnerables y de la penalización de conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda además de promover la diversidad y la cohesión sociales en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos, como garantía de una adecuada integración en el entorno urbano, y prevenir fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

14) Inclusión de medidas para incentivar la salida al mercado de viviendas vacías.

15) Adopción de medidas dirigidas a evitar la especulación.”

RESPUESTA: Se considera que las propuestas reiteran lo ya expuesto con la redacción actual.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 4. DEFINICIONES Y CONCEPTOS.

En el artículo 4 letra l, en el que se relacionan los colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda, se propone incluir a las personas refugiadas y al colectivo inmigrante. Además, en todos los supuestos enumerados, salvo en aquellos que por Ley deben ser objeto de un régimen específico en relación con esta cuestión, debería aclararse que es necesario, además de formar parte de dichos colectivos, cumplir con los requisitos de capacidad económica previstos en las normas.

RESPUESTA: No se acepta la inclusión de otro colectivo específico ya que se considera que están contemplados en los distintos apartados, si bien no de manera expresa. Por otra parte, es el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, el que tiene la competencia exclusiva sobre nacionalidad, inmigración, emigración, extranjería y derecho de asilo, lo que incluye la responsabilidad de establecer el sistema de acogida y la gestión de los recursos de vivienda para solicitantes de asilo y refugiados, en colaboración con el resto de administraciones, en concreto con los Servicios Sociales y de Inclusión Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad de la Junta de Andalucía, y los Servicios Sociales Municipales.

Por otra parte, no se considera que en este apartado haya que incluir la referencia al cumplimiento de los requisitos de capacidad económica, ya que está dedicado a la definición de estos colectivos.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 5. DERECHO A LA VIVIENDA. USO ADECUADO DE LA VIVIENDA.

Se propone concretar el apartado 3, añadiendo la necesidad de que se regulen de forma clara los instrumentos de las administraciones públicas de Andalucía, especialmente de la administración de la Junta para que el derecho se garantice de forma efectiva, lo que implica líneas de ayudas estables y medidas para que la Junta de Andalucía actúe de forma subsidiaria cuando las administraciones locales no puedan hacerlo.

RESPUESTA: No se acepta. Se considera que la propuesta ya está contemplada en la redacción actual del artículo, concretamente en el apartado 2.b).

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 7. COMPETENCIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA.

1. Se recomienda incluir, entre las competencias de la Comunidad Autónoma, una referida a “i) Velar para que las medidas estén dirigidas a cumplir el derecho a la vivienda de la ciudadanía andaluza”.

RESPUESTA: No se acepta, ya está incluida la propuesta en el apartado a) al mencionar el control de las políticas de vivienda y el seguimiento de las mismas.

2. Igualmente, se propone incluir un nuevo apartado en el artículo 7, del siguiente tenor:

“4. Inversión en programas de política de vivienda.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 417/453	



La Junta de Andalucía, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia, deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos del gasto:

- a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias.*
- b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.*
- c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.*
- d) Programas de intermediación en el alquiler.*
- e) Ayudas a la rehabilitación edificatoria.*
- f) Programas de regeneración o renovación urbana.*
- g) Programas de promoción de suelo.*

Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, indicando específicamente las cuantías que, en estos programas, hayan contribuido a favorecer el acceso a la primera vivienda por parte de jóvenes”.

RESPUESTA: No se acepta. Este artículo se refiere a las competencias en materia de vivienda. La programación de las distintas inversiones en materia de vivienda se realiza en el seno del Plan Autonómico de Vivienda y Suelo. Y la inversión se publica anualmente en la correspondiente Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 8. COMPETENCIAS DE LOS AYUNTAMIENTOS.

En el artículo 8, dedicado a regular las competencias de los Ayuntamientos, se aconseja incluir un inciso final en la letra f), del siguiente tenor: “Además, emitirán la declaración de vulnerabilidad a los efectos previstos en el artículo 439.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su caso”.

RESPUESTA: No se acepta. 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.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 9. CONSEJO ANDALUZ DE VIVIENDA.

1. En relación con este artículo, en concreto con su primer apartado, y atendiendo al objeto, composición y funciones del órgano según lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4, consideramos que debe definirse como un órgano de carácter consultivo y de participación social. Se propone la siguiente redacción: “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. Se propone ampliar la composición del Consejo Andaluz de Vivienda, incluyendo también en el apartado 9.3 al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, así como al resto de colectivos que se puedan establecer reglamentariamente.
3. Además, debe añadirse que el Decreto al que se refiere este apartado incluya el régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico del Consejo.
4. Por último, se propone incorporar cuatro nuevas funciones del Consejo Andaluz de la Vivienda:
“i) Ser consultado y recibir información de las medidas y actuaciones a desarrollar en aplicación de la presente Ley.
j) Participar en la elaboración de normas y planes relacionados con la materia.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 418/453	



k) Estudiar y analizar la función social de la vivienda y la realidad social y económica de la misma, con especial atención al ejercicio de los derechos habitacionales y a la incidencia de los suministros básicos a las viviendas

l) la participación y elaboración de los criterios generales de planificación previstos en el artículo 101.º.

RESPUESTA: No se acepta. Se informa que es un órgano de participación social diseñado para coordinar la política de vivienda y emitir recomendaciones, no es un órgano consultivo ni de asesoramiento técnico. Dado que será objeto de posterior desarrollo reglamentario, será en ese momento cuando se particularizará y especificará con mayor grado de detalle tanto su composición como sus funciones, así como el régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico del Consejo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 10. COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

En el apartado 2 del artículo 10 debería matizarse que la colaboración público-privada que se sustancie a través de suelo público enajenado tenga como fin posibilitar la adquisición de primeras viviendas habituales por parte de las personas demandantes de vivienda que estén inscritas en el Registro de demandantes de vivienda correspondiente.

RESPUESTA: Se acepta. EL artículo establece las bases de la colaboración público-privada. Se completa el artículo

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 11. BOLSA DE SUELO PARA VIVIENDA ASEQUIBLE.

En relación con el artículo 11, consideran que no se especifica suficientemente el contenido y actualización de la Bolsa de suelo para vivienda asequible, ni se alude a un posible desarrollo posterior. Se propone aclarar la referencia del artículo 11.7 al Portal de la Junta de Andalucía.

RESPUESTA: Se acepta parcialmente, y se completa el apartado 7 incluyendo su posterior desarrollo reglamentario.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 12. MEDIOS DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA O ASEQUIBLE.

1. Con el objetivo de mantener las medidas de fomento dirigidas tanto a promotores como a personas adquirentes existentes en la *Ley 1/2010, de 8 de marzo*, se propone mantener la redacción de su artículo 9 incorporado al artículo 12, de forma que entre los medios para el desarrollo de la colaboración público-privada se incluyan:

- a) *Préstamos cualificados.*
- b) *Subsidaciones de los préstamos.*
- c) *Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.*
- d) *Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del alquiler.*
- e) *Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.*
- f) *Ayudas a las personas promotoras.*
- g) *Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de alquiler y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.*
- h) *Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 419/453	



i) *Cualesquiera otras que se estimen convenientes.*

RESPUESTA: No se acepta. Las medidas propuestas son actuaciones concretas para la fórmula de colaboración público-privada, no medidas genéricas a la promoción, al promotor o al adquirente o arrendatarios, que ya están contempladas en otras partes del ALV, y que en cualquier caso, ha de establecerse en los correspondientes planes de vivienda.

2. Asimismo, se recomienda habilitar a los planes de vivienda y suelo para promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

a) *Incentivos para la salida al mercado de viviendas desocupadas.*

b) *Oferta de viviendas en régimen de alquiler.*

c) *Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.*

d) *Medidas para el desarrollo del suelo residencial.*

e) *Cualesquiera otras que se estimen convenientes.*

RESPUESTA: Se acepta parcialmente. Se completa el artículo añadiendo un apartado f) relativo a la puesta en uso de viviendas desocupadas, por entender que el resto de propuestas están ya contempladas de manera genérica en la relación actual.

3. En la letra c) es preciso aclarar que en las relaciones con las entidades financiadoras debiera priorizarse el ámbito de las viviendas “asequibles” que pertenezcan al parque público de viviendas. Se ruega además que se aclare el contenido del artículo 12.1.c), eliminándose en todo caso la referencia a la aplicación de recursos del Patrimonio Público para compensar impagos.

RESPUESTA: Se aclara que la colaboración público-privada no solo ha de circunscribirse al parque público. Se elimina la referencia a la aplicación de los recursos de los patrimonios públicos de suelo para compensar impagos.

4. Por último, en relación con el apartado 2, entendemos que toda promoción de vivienda protegida o asequible vinculada a la enajenación/cesión de suelos públicos, debe adjudicarse mediante el mismo procedimiento que ya se recoge a través de los registros de demandantes de vivienda para asegurar de este modo una auténtica publicidad y transparencia.

RESPUESTA: Es cierto y así se recoge en el texto del ALV.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 13. OTRAS FÓRMULAS DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

Se propone hacer referencia en el artículo 13.1 a las funciones de la Agencia AVRA, y mencionar la posibilidad de acudir a las fórmulas de colaboración que se establece en este precepto. Por otro lado, creen necesario establecer que el ámbito de la gestión de la vivienda pública se llevará a cabo con respeto a las competencias exclusivas de la Administración de la Junta de Andalucía.

RESPUESTA: No se acepta. Se entiende incluida la Agencia AVRA como una de las partes públicas de las fórmulas de colaboración público-privada, como puede deducirse de los artículos posteriores del anteproyecto de ley. Por otra parte, el artículo ya establece que cualquier actuación se llevará a cabo en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 14. COMISIÓN ANDALUZA DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN MATERIA DE VIVIENDA.

Se propone ampliar su composición siguiendo lo indicado en relación con el artículo 9.3 e incorporando por tanto al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía, así como al resto de colectivos que se puedan establecer reglamentariamente.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 420/453	

Además, se entiende necesario aclarar sus funciones y reflexionar sobre la necesidad de su creación con el fin de evitar la duplicidad de órganos de participación ciudadana que se produciría de aceptarse la propuesta que realizamos respecto del Consejo Andaluz de Vivienda.

RESPUESTA: No se acepta. La Comisión Andaluza de colaboración público-privada, es un organismo creado para conseguir la eficacia en la implementación de las políticas planteadas, de forma que se consiga atraer a la iniciativa privada para su colaboración en la consecución de los objetivos de la política de vivienda (conseguir una amplia oferta de viviendas asequibles para reducir la demanda y contener los precios, entre otros). No es un organismo de asesoramiento como el Consejo Andaluz de la Vivienda. Dado que será objeto de posterior desarrollo reglamentario, será en ese momento cuando se especificará con mayor grado de detalle su composición.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 15. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.

1. Se propone modificar su apartado 2, que quedaría redactado como sigue:
“2) Para la elaboración de los instrumentos de planificación deben concretar la aplicación del objeto y las finalidades de la presente ley, estableciendo directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa, se partirá para ello, de un diagnóstico ajustado a la realidad territorial y socioeconómico de la población, teniendo en cuenta el interés general y social que asegure una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos y ciudadanas, personas y colectivos más vulnerables, y debe tener en cuenta en especial a los jóvenes mayores de edad con dificultades para emanciparse, a las mujeres víctimas de la violencia de género, a los inmigrantes y los sin hogar, así como, singularmente, en relación con la prevención de la segregación espacial de la población, a las personas con discapacidad). Para ello se utilizará la información disponible y actualizada en la Distribución Espacial de la Población en Andalucía, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, así como los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda”.
2. Del mismo modo, se sugiere añadir un nuevo apartado que permita que los planes de vivienda y suelo puedan promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:
 - a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas desocupadas.*
 - b) Oferta de viviendas en régimen de alquiler.*
 - c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.*
 - d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.*
 - e) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.”*

RESPUESTA: No se acepta. Tal como ya se contestó a la misma alegación realizada en la Mesa de Diálogo Social por CCOO y UGT, el referido artículo establece que instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda se ejecutarán en la comunidad autónoma de Andalucía, pero no define principios, que se desarrollan en otra parte del articulado. Se entiende que las propuestas ya se contemplan a lo largo de la Ley.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 16. PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO.

1. Se propone añadir seis nuevas letras en el artículo 16.2, que podrían tener la siguiente redacción:
“X) Delimitación de las áreas del territorio que pueden contener ámbitos susceptibles de ser declaradas por el mismo Plan o bien por los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como ámbitos de mayor demanda residencial. Para la determinación de dichas áreas, el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo debe tener en cuenta los siguientes criterios: la proporción de personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda y la cantidad de viviendas disponibles y de suelo urbanizable disponible, la densidad demográfica de la zona, y la necesidad de vivienda derivada de las características geográficas o económicas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 421/453	



XX) Cuantificación de suelo residencial en la que pueden efectuarse nuevos desarrollos.

XXXX) Cuantificación, identificación de la tipología y determinación de la situación sobre el territorio de las viviendas de VPO

IX) Cuantificación de las distintas modalidades de uso de las viviendas (principal, secundaria y vacía) y de las respectivas evoluciones previsibles.

IIX) Cuantificación de los suelos y edificios de administraciones o empresas públicas desocupados que pueden destinarse a vivienda vinculada a políticas de vivienda social.”

RESPUESTA: No se acepta. Tal como se establece en el artículo 15, todo plan debe partir de la base de un diagnóstico de la situación actual ajustado a la realidad socioeconómica y territorial. Por otra parte, el Plan Andalúz de Vivienda y suelo es de carácter programático, y planificará las inversiones en materia de vivienda estableciendo acciones, medidas, ejes de actuación y programas con su correspondiente previsión de financiación.

2. Se propone también modificar la redacción del apartado 4, cuyo texto pasaría a ser:

*“En el procedimiento de elaboración del referido Plan, se abrirá un trámite consulta pública **y debe contar con la participación de la ciudadanía y de los entes locales para que se puedan conocer y ponderar los intereses privados y públicos relacionados**. Serán oídos, entre otros, la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación, asociaciones representativas de colectivos con dificultad de acceso a la vivienda, colectivos profesionales del sector de la vivienda, organizaciones sindicales más representativas, organizaciones de consumidores y usuarios, así como cualquier otro organismo representante de intereses con incidencia en el sector de la vivienda”.*

RESPUESTA: No se acepta. La tramitación del Decreto por el que se aprueba el plan conlleva en sí misma un proceso de consulta pública previa y de exposición pública y trámite de audiencia a los agentes con intereses en la materia, por lo que no se considera necesario modificar la redacción del artículo, ya que así se ha contemplado en el apartado 4.

3. Consideran además que el apartado 6, debería redactarse teniendo en cuenta que la elaboración de programas debe llevarse a cabo en el ámbito de la negociación sobre políticas de vivienda. La redacción propuesta es la siguiente: *“Cuando concurren razones de urgente necesidad debidamente justificadas, se podrán elaborar y aprobar por Acuerdo del Consejo de Gobierno otros programas de fomento para la vivienda en Andalucía, no previstos en el Plan, debiendo justificarse adecuadamente que tales programas no resultan contradictorios con los objetivos de dicho instrumento. Esta posibilidad deberá respetar, en todo caso, el ámbito de la negociación sobre políticas de vivienda y respetar el preceptivo trámite de información pública”.*

RESPUESTA: No se acepta. No solo puede ser cuando concurren razones de urgente necesidad debidamente justificadas, es por ello que la redacción dada es basada en la excepcionalidad, que incluye las razones de urgente necesidad y otras causas sobrevenidas.

4. Proponen añadir un nuevo apartado con el siguiente tenor:

“7) En los planes autonómicos se incluirán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de este si se trata de acceso en régimen de alquiler”.

RESPUESTA: No se acepta. Es el plan el que incluirá o no esta medida concreta en función de la disponibilidad presupuestaria, la ley sienta las bases para la previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas, así como de la gestión de las ayudas estatales o europeas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 422/453	



OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 18. PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA Y SUELO.

1. En coherencia con la propuesta realizada al artículo 22, proponemos que se aclare la referencia a que los municipios con menos de 10.000 habitantes no tengan la obligación de elaborar Plan municipal, dado que todos los municipios deben tener planificación de vivienda y suelo. Y es precisamente en relación con los municipios pequeños, que no puedan acometer la realización de un plan propio, donde se deberían promover planes supramunicipales obligatorios desde las Diputaciones o desde la Junta de Andalucía, lo que favorecería la racionalidad en el uso de los recursos y propiciaría inversiones de construcción y rehabilitación integrales en las zonas más despobladas.

RESPUESTA: Se aclara que la limitación no es excluyente, es decir, municipios menores de 10.000 habitantes podrán redactar PMVS si su problemática residencial así lo requiere.

2. En cuanto a la letra c) del apartado 5, consideran necesario añadir lo siguiente: “que será como mínimo de un 30%).

RESPUESTA: No se considera necesario añadir el porcentaje de reserva de vivienda protegida dado que es una determinación establecida por la legislación urbanística.

3. También se recomienda aclarar el significado de lo dispuesto en la letra n: “La duración de las determinaciones establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo”.

RESPUESTA: Se acepta y se elimina el mencionado apartado.

4. Se propone cambiar la forma verbal condicional (podrán) del apartado 13, por el indicativo “se convocarán” y eliminar la repetición que se produce en la letra d respecto de la b del apartado quinto.

RESPUESTA: No se acepta, dado que depende de la disponibilidad presupuestaria.

5. Por último, se propone eliminar la repetición que se produce en la letra d respecto de la b del apartado quinto.

RESPUESTA: Se acepta.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 20. ÁREAS PRIORITARIAS DE VIVIENDA.

1. En cuanto al contenido del artículo 20, se solicita la aclaración del apartado 1, dado que parece interpretarse por la redacción que la declaración de las Áreas prioritarias de Vivienda tiene como única finalidad el impulso en el acceso y rehabilitación de vivienda.

RESPUESTA: Se aclara que la declaración de Áreas Prioritarias tiene esa finalidad, pudiendo suponer que en dichos ámbitos se pueda priorizar la acción de la administración.

2. En relación con este precepto, se ha debatido ampliamente el contenido del apartado 7, y en concreto la referencia a los incrementos del número de viviendas (20%) y de la edificabilidad (10%), sin que haya sido posible llegar a un acuerdo al respecto, habiéndose reproducido los argumentos expuestos por los distintos sectores implicados durante el proceso legislativo.

Así, el grupo I no comparte la referencia a los incrementos del número de viviendas (20%) y de la edificabilidad (10%), que además se hacen sin incrementar las dotaciones, y sin modificar la ordenación urbanística, ya que en su opinión ello termina provocando escasez de servicios y el hacinamiento de la población en viviendas minúsculas, a la falta de servicios en zonas destinadas a las personas con más dificultades económicas, o para personas trabajadoras más humildes, que se convierten en guetos, esto es un clarísima discriminación.

Sin embargo, para el Grupo II, el mercado residencial español arrastra un déficit estructural de vivienda, agravado en determinadas zonas urbanas por dinámicas demográficas y tensiones en la oferta. Según

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 423/453	



estimaciones recientes, Andalucía podría alcanzar un déficit de más de 450.000 viviendas en 2030. En su opinión este escenario obliga a reconsiderar de forma estratégica las herramientas urbanísticas y administrativas disponibles para responder con eficacia y celeridad a la demanda habitacional, tanto en áreas que requieren regeneración como en nuevos desarrollos residenciales. En consecuencia, cree necesario eliminar las trabas que lastran la viabilidad económica de los desarrollos de suelo, lo que podría conseguirse de forma directa con una apuesta decidida con cargo a los presupuestos públicos, ahora totalmente inexistente en materia de suelo y con cifras no significativas en vivienda. Sin embargo, antes los estrictos recortes existentes, el Grupo II plantea también otras alternativas sin cargo al erario público, en concreto las siguientes:

1. Incentivos normativos sin carga presupuestaria: más edificabilidad, más densidad
Tanto en suelos consolidados como en nuevos ámbitos urbanizables, el incremento de la edificabilidad y de la densidad permite viabilizar actuaciones que de otro modo serían económicamente inviables. Este tipo de incentivos, ya empleados con éxito en planes especiales y normativa sectorial (como en la Ley 6/2021 para alojamientos turísticos), no implican gasto público directo y, sin embargo, generan un retorno inmediato en forma de viviendas adicionales, empleo y desarrollo urbano ordenado.
2. Adaptación a nuevas realidades sociales y del hogar
El modelo demográfico actual impone nuevas exigencias de diseño urbano: hogares más pequeños, necesidades de accesibilidad y eficiencia energética, y demandas flexibles en cuanto a tipología de vivienda. Incrementar la densidad no debe interpretarse como un problema sino como una evolución natural a los nuevos modelos familiares: diseñar más viviendas, más adaptadas y mejor conectadas, dentro de los mismos marcos urbanos existentes.
3. Agilización administrativa en suelo nuevo: necesidad de actuar con urgencia y seguridad
En zonas de nueva urbanización sometidas a fuerte presión demográfica, como determinadas áreas metropolitanas o litorales, la lentitud de los procedimientos urbanísticos se ha convertido en un cuello de botella que impide poner en carga suelo con potencial residencial. Las operaciones de planeamiento, gestión y urbanización pueden demorarse más de 10 años.

Frente a esta situación, se propone también por parte del Grupo II:

- a. Declarar de emergencia las actuaciones residenciales en zonas de especial demanda de vivienda, con un régimen excepcional similar al aplicado en emergencias de infraestructura (como sequías, incendios o desprendimientos de carreteras).
- b. Habilitar procedimientos abreviados y seguros, compatibles con el cumplimiento legal, que permitan anticipar fases del desarrollo
- c. Incluir estos desarrollos en la oficina aceleradora, como instrumento de impulso institucional que canalice y supervise proyectos de alto impacto social.

Estas medidas, según explicita el Grupo II, estas propuestas no pretenden sustituir el marco normativo, sino adaptarlo a la urgencia habitacional que atraviesan muchas ciudades y municipios andaluces, permitiendo anticipar en 4 a 10 años la puesta en carga de suelo en desarrollo.

RESPUESTA: Se aclara que los incrementos permitidos están amparados por lo ya establecido en la normativa urbanística de aplicación y se indica que estos han sido consensuados y redactados en coordinación con la DGOTUAU.

No se aceptan las sugerencias de los Grupos I y II porque la medida se ajusta al régimen urbanístico de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y se considera adecuada para incrementar la oferta de vivienda protegida en las Áreas Prioritarias de Vivienda, donde existe una alta demanda de vivienda y dificultades de acceso a la misma.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 424/453	



Además esta medida respeta la autonomía local y el interés general, pues son los Municipios los que solicitan la declaración de APV y la adopción de las medidas de incremento de densidad y edificabilidad.

No se aceptan las alegaciones del Grupo I, que cuestiona la innecesariedad de la reserva de dotaciones en los supuestos contemplados en el proyecto normativo. El criterio general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, es que las dotaciones que se precisan en las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior deben justificarse por los instrumentos de ordenación urbanística en función del nivel dotacional de la zona de suelo urbano donde se ubican. No obstante, la propia Ley, en sus artículos 27 y 86, y el Reglamento, en sus artículos 47 y 82, establecen un límite a partir del cual puede presuponerse que pequeños incrementos de la población (de hasta el 20%) o de la edificabilidad (de hasta el 10%) no precisan de la mejora de las dotaciones existentes. La propuesta de este apartado 7 del artículo 20 del anteproyecto de la Ley de Vivienda se enmarca en este supuesto, en el que se va a permitir un pequeño incremento del número de viviendas y de la edificabilidad que no genera demanda de nuevas dotaciones.

Las alegaciones del Grupo II, que propone mayores incrementos de edificabilidad y densidad, regulación de nuevas tipologías de vivienda y tramitación de urgencia para actuaciones de vivienda, no se aceptan por los siguientes motivos:

1º. Mayores incrementos de edificabilidad o densidad generan demandas de nuevas dotaciones y esto se puede llevar a cabo mediante las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana previstas en la LISTA mediante un instrumento específico y sencillo como el estudio de ordenación.

2º. No se establece ninguna limitación en la Ley para la ejecución de nuevas tipologías de vivienda.

3º. La LISTA ya prevé la tramitación de urgencia de los instrumentos de ordenación urbanística y ya se modificó el 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, mediante el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, para poder incorporar a la unidad aceleradora de proyectos determinadas actuaciones de transformación urbanística de uso residencial.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 22. RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

En coherencia con la enmienda hecha al artículo 18, proponemos que se aclare la referencia a que los municipios con menos de 10.000 habitantes no tengan la obligación de elaborar Plan municipal, dado que todos los municipios deben tener planificación de vivienda y suelo. Y es precisamente en relación con los municipios pequeños, que no puedan acometer la realización de un plan propio, donde se deberían promover planes supramunicipales obligatorios desde las Diputaciones o desde la Junta de Andalucía, lo que favorecería la racionalidad en el uso de los recursos y propiciaría inversiones de construcción y rehabilitación integrales en las zonas más despobladas.

RESPUESTA: Se aclara que los Planes Supramunicipales están pensados para áreas que necesiten una estrategia común para garantizar el derecho a la vivienda. Existen numerosos municipios donde el precio de la vivienda libre no es superior al de la vivienda protegida y por lo tanto podrían acogerse a una disminución de la reserva mínima legal dado que se ha comprobado que esos suelos de reserva suelen quedar vacantes en ese tipo de municipios.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 23. USOS COMPATIBLES EN LOS SUELOS CALIFICADOS COMO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 425/453	



Con carácter general, consideran necesario revisar el planteamiento sobre la compatibilidad de los suelos calificados como equipamientos comunitarios. En concreto, el apartado 2 genera dudas acerca de los cambios sobre el uso del suelo dotacional, y el apartado 3, establece poder utilizar los suelos dotacionales privados para implantar viviendas o alojamientos protegidos en alquiler. Se propone incorporar a este precepto medidas que aseguren el buen uso del suelo dotacional.

RESPUESTA: La previsión del artículo 23.1 ya se encuentra recogida en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su artículo 65, y en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su artículo 81, donde se establece que los instrumentos de ordenación urbanística puedan destinar las parcelas de equipamiento público a viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, de naturaleza rotatoria y para atender las necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda. En el apartado 2 se otorga a los Ayuntamientos la potestad de decidir la asignación de este uso dotacional a las parcelas de equipamiento público que se encuentren vacantes y que no tengan uso específico asignado. Este apartado no contraviene lo establecido en la legislación urbanística y respeta la autonomía local, pues la asignación del este uso a una parcela concreta de equipamiento público se decidirá mediante acuerdo del órgano municipal competente.

El apartado 3 no regula nada relacionado con las parcelas de equipamiento privado.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 24. CALIDAD DE LA VIVIENDA.

En relación con el concepto de calidad de la vivienda, creen necesario incorporar también el de “vivienda adecuada”, en el sentido que le otorgan la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU). Por último, respecto del espacio vital suficiente, consideran necesario incluir los metros cuadrados mínimos por persona, que deberían fijarse en 20.

RESPUESTA: No se acepta. El artículo está dedicado a la calidad de la vivienda, y por ello son los preceptos mínimos de calidad exigible los que se recogen. En relación al espacio mínimo vital, no se considera adecuado incluir una referencia concreta y será en el desarrollo reglamentario de la norma cuando se especifique.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 26. PRINCIPIOS RECTORES DE LA CALIDAD DE LAS VIVIENDAS.

En relación con el principio rector 5, consideramos necesario incluir no sólo los accidentes laborales sino también las enfermedades profesionales.

RESPUESTA: No se acepta. El principio rector 5 se centra en los efectos inmediatos de la industrialización en la obra, como la reducción de accidentes “in situ”. Incluir las enfermedades profesionales ampliaría su alcance más allá del objetivo del artículo. Estas ya están reguladas por normativa sectorial, por lo que no es necesario modificar la redacción.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 27. RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES.

Con fundamento en la propuesta de hacer referencia a vivienda adecuada según los objetivos ODS, se considera que no sólo deben atribuirse responsabilidades y obligaciones a los promotores, constructores e intermediarios en la construcción y comercialización de viviendas, sino también a las administraciones encargadas de los planeamientos urbanos, máxime cuando la ley contempla en gran medida la liberación de suelo público.

RESPUESTA: No se acepta. El artículo 27 se enmarca en el Título II, relativo a la calidad de las viviendas, y tiene por objeto establecer las responsabilidades de quienes intervienen directamente en el proceso constructivo y comercialización de las mismas, en relación con el cumplimiento de estándares técnicos y de información al consumidor. Por otra parte, las obligaciones de las administraciones en materia de planeamiento ya están recogidas en la normativa urbanística y en el régimen de licencias, por lo que no corresponde incorporarlas

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 426/453	



en este artículo, centrado en la responsabilidad técnica de los agentes privados sobre la calidad de la edificación.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 28. ACCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA DE ANDALUCÍA.

El apartado d) del artículo 28 contempla la creación de una Comisión Técnica para la calidad de la vivienda y hace referencia a quienes deben formar parte de la misma, obviando a las personas trabajadoras de la construcción, que son un elemento esencial en la creación de viviendas.

RESPUESTA: No se acepta. No se obvia, se consideran incluidos en los agentes implicados.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 32. OBJETO Y FINALIDAD DE LA REHABILITACIÓN.

El artículo 32 tiende a la “recuperación de la ciudad existente”, siendo ésta objetivo imprescindible en relación con el derecho a la vivienda. Sin embargo, creemos necesario que se especifique de forma clara que tras la rehabilitación con fondos públicos deberá priorizarse el uso residencial de las viviendas.

RESPUESTA: No se acepta. Se está hablando en todo momento de rehabilitación residencial.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 36. ÁREAS PARA LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA.

1. En relación con el artículo 36, se propone la modificación del sentido del informe al que se alude en el apartado 4, para convertirlo en favorable si no se cumple el plazo previsto.

RESPUESTA: Se acepta y se modifica el sentido del informe.

2. Por otro lado, se ha tratado la posibilidad de incrementar la edificabilidad y el número de viviendas, cuestión en la que, nuevamente, se han visibilizado los argumentos ya expuestos por los distintos grupos. En relación con este tema, mientras que para el Grupo II el incremento es necesario, el Grupo I considera que una medida semejante no solucionaría el problema de la vivienda, pudiendo incluso suponer un perjuicio para el derecho a la misma, que colisionaría además con el Decreto 1/2025. Así, en relación con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, el Grupo I se opone a la posibilidad de incrementar la edificabilidad y el número de viviendas a través del Plan Especial de Regeneración Urbana Integral regulada en el art. 118 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Desde este Grupo se considera que una medida semejante no solucionaría el problema de la vivienda, comprometiéndose un modelo ordenado de ciudad, que colisionaría además con el Decreto-Ley 1/2025.

Para el Grupo II, resulta necesario reforzar el contenido normativo de las Áreas de gestión Integrada para la Regeneración Urbana, que constituyen un adecuado punto de partida para realizar verdaderas actuaciones de regeneración urbana. Se propone regular expresamente la figura del agente regenerador y contemplar la posibilidad de establecer incrementos de edificabilidad que permitan realizar, por una parte, las operaciones de realojo que sean necesarias y, por otra, que pueda servir de retribución al agente regenerador. Se propone también focalizar la atención en el incremento de edificabilidad y en contemplar estudios ad hoc para establecer el régimen de cesiones dotacionales, que suelen ser críticos en la definición de las actuaciones de regeneración; en opinión de este grupo no tiene ningún sentido establecer en las actuaciones de regeneración urbana las mismas ratios dotacionales que resultan aplicables en actuaciones de expansión de la ciudad. Sin un plan de viabilidad de estas actuaciones, consideran que será imposible que se lleven a la práctica, y por ello entienden imprescindible incluir en este artículo:

“i) Eliminación de cualquier límite al incremento de edificabilidad para la regeneración urbana, posibilitando que el incremento de edificabilidad pueda financiar la actuación de regeneración.

ii) Enfatizar la relevancia del Plan Especial de Regeneración Urbana Integral como herramienta urbanística para la regeneración urbana

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 427/453	



iii) Permitir expresamente que el Plan Especial de Regeneración Urbana Integral pueda modificar cualquier determinación de planeamiento (ya sea general, detallado o complementario en la definición recogida en el artículo 60 de la LISTA), de forma que sea innecesario tramitar cualquier otro instrumento de planeamiento.

iv) Establecer un régimen de cesiones dotacionales al margen de las aplicables a los planeamientos de ensanche, permitiendo su concreción en un estudio específico.

v) Se da cobertura jurídica a la figura del agente regenerador, remitiendo su regulación al correspondiente desarrollo reglamentario. Se permite expresamente que el agente regenerador presente la iniciativa para la propuesta del Plan Especial de Regeneración Urbana Integral.”

Todos estos elementos normativos son, en opinión del Grupo II, absolutamente novedosos y permiten que Andalucía se encuentre en la vanguardia de la regulación de la regeneración urbana.

Además de lo anterior, y reconociendo la necesidad de mejorar la ciudad existente, el Grupo II considera necesario enfatizar que es imprescindible poner en la balanza incentivos que permitan dar viabilidad a operaciones complejas no sólo desde el punto de vista técnico sino también social. Haciendo constar que, con este tipo de actuaciones, no sólo se pretende incrementar la oferta de vivienda en el ámbito, sino mejorar los parques envejecidos, adecuando las viviendas a los nuevos estándares de calidad, por lo que no tendrá sentido limitar estos incentivos exclusivamente a las áreas prioritarias.

Por último, como conclusión tanto a este precepto como al artículo 25, el Grupo II considera que combinar incentivos normativos (más edificabilidad y densidad) con mecanismos de agilización administrativa y seguridad jurídica constituye una vía técnicamente solvente, económicamente viable y socialmente responsable para aumentar el parque de viviendas en zonas de urgente necesidad —ya sea por envejecimiento del parque construido o por saturación de la demanda— sin requerir gasto público directo. En este contexto, apuntan que el urbanismo debe actuar con la misma lógica de emergencia y eficacia que ya aplicamos ante desastres naturales: con firmeza legal, pero sin parálisis institucional.

RESPUESTA: Se reitera lo argumentado para el artículo 23.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 37. MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA Y EL CHABOLISMO.

En relación con las medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo, se propone modificar la redacción del apartado 4, incluyendo que: “los planes de vivienda establecerán las medidas para la eliminación del chabolismo y el realojo de las personas habitantes”. Además, se sugiere que se incluya la obligación de elaborar un mapa o estudio de la situación del tema en Andalucía, que debería llevarse a cabo en colaboración entre la administración autonómica y las administraciones locales al objeto de prever planes específicos de intervención.

RESPUESTA: No se acepta. El derecho de realojo está plenamente recogido en la legislación urbanística a la que se remite el Anteproyecto, siendo ambas leyes complementarias. No obstante, en el diagnóstico de los planes municipales si habrá de incorporarse un estudio o situación de dicha problemática en caso de que exista en el ámbito objeto de análisis.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO XX. DERECHO AL REALOJO Y RETORNO DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EN VIVIENDAS OBJETO DE REHABILITACIÓN.

Se propone añadir un nuevo artículo que recoja el derecho al realojo y retorno de las personas que habitan en las viviendas objeto de rehabilitación. En concreto, cuando la promotora de la rehabilitación o sea una

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 428/453	



Administración pública, se deberá garantizar el derecho de las personas desalojadas al realojamiento en los términos previstos en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

RESPUESTA: No se acepta. El derecho de realojo está plenamente recogido en la legislación urbanística a la que se remite el Anteproyecto.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 39. OBJETO Y FINALIDAD.

En relación con el artículo 39, se sugiere concretar los instrumentos necesarios para “fomentar la incorporación de viviendas al mercado del alquiler”, especialmente en zonas con alta demanda en las que se constaten dificultades para el acceso a una vivienda digna, “prevenir y actuar frente a usos contrarios a la legalidad y a la función social de la vivienda, como las ocupaciones ilegales” o “detectar y corregir situaciones de sobreocupación o infravivienda, que vulneren los estándares mínimos de habitabilidad y convivencia”.

RESPUESTA: No se acepta. Ya se concretan en los artículos 40, 41, así como en el Capítulo II.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 40. MEDIDAS DE FOMENTO DEL ALQUILER.

1. Se propone una nueva redacción al artículo 40.2.c) lo siguiente: “c) Subvenciones o ayudas estables para personas propietarias y arrendatarias para garantizar el derecho efectivo de acceso a una vivienda digna y asequible.

RESPUESTA: No se acepta. La condición de estabilidad depende de varios factores como la disponibilidad presupuestaria autonómica, los programas de ayudas que establezcan los planes estatales, financiación proveniente de los fondos europeos, etc.

2. Asimismo, se solicita la incorporación de los siguientes apartados:

“e) Así mismo, la Administración de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias, podrá establecer incentivos fiscales que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

f) La Administración velará por la seguridad jurídica de las personas inquilinas, adoptando medidas que garanticen su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

g) A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

h) Mediante disposición reglamentaria y respecto a los programas de intermediación autonómica en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

i) Promoción y construcción de viviendas VPO destinadas al alquiler, para crear un parque público de vivienda.”

RESPUESTA: No se acepta. Se definen medidas muy específicas ya integradas con carácter general en los apartados anteriores, cuyo contenido es más propio de los programas concretos que se incluyan en los correspondientes planes de vivienda.

3. Por último, se propone añadir el control de precios en zonas de alta demanda, para lo que se propone incorporar: “La delimitación de las zonas en las que concurren dificultades para el acceso 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 429/453	



digna, identificándose las zonas más complicadas donde el acceso a la vivienda sea especialmente difícil debido al alto coste del alquiler, en relación a los ingresos medios de la población en dichas zonas”.

RESPUESTA: No se acepta. La Comunidad Autónoma no se ha sumado al marco establecido por la Ley Estatal. En cuanto a las zonas tensionadas su regulación era supletoria y Andalucía ha optado por atender a las zonas con alta demanda de vivienda, mediante una regulación no intervencionista, a través del impulso y el fomento de actuaciones que permitan focalizar los esfuerzos para provocar un incremento significativo de la oferta de viviendas.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 41. MEDIDAS FRENTE A OCUPACIONES ILEGALES DE VIVIENDA.

Se propone una revisión del artículo 41, por entenderse que no tiene en cuenta que la ocupación de vivienda es un fenómeno multifactorial y complejo. En todo caso, cualquier requisito al respecto debería ser ponderado en función del programa al que se pretenda acceder, atendiendo a sus circunstancias personales.

En relación con el fenómeno de la ocupación ilegal de vivienda, se propone la adopción de estrategias y medidas de prevención, mediación y asistencia jurídica para combatir las ocupaciones ilegales, en especial cuando afecten a viviendas protegidas o integradas en programas públicos de vivienda. Para ello, dada la necesidad de una coordinación adecuada con las administraciones locales y con las fuerzas de seguridad, es preciso prever formación específica en la materia.

RESPUESTA: El ALV ya propone una coordinación entre las distintas administraciones con competencias en la materia para abordar de forma integral la problemática.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 50. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE ANDALUCÍA ESPECIALIZADO DEL SECTOR RESIDENCIAL DE ANDALUCÍA.

Con carácter general, se considera positiva la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía. No obstante, en relación con el artículo 50, consideramos necesario exigir como requisito para la inscripción no sólo capacitación profesional sino también experiencia previa. Además, consideramos necesario incluir un apartado en el que 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 caso de personas jurídicas.

RESPUESTA: No se acepta. Si se exige de forma añadida la experiencia previa se incurre en problemas con la competencia, ya que se está coartando la posibilidad de personas que accedan al mercado laboral, por ejemplo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 51. GARANTÍAS Y SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

Se recomienda una aclaración del artículo 51, puesto que de la redacción propuesta se infiere que los requisitos apuntados son exigibles a todo operador del mercado inmobiliario que quiere ejercer actividad, con independencia de que posteriormente se inscriba en el Registro.

RESPUESTA: No se acepta. El artículo se refiere a aquellas garantías y seguros que son exigibles a los agentes de la propiedad inmobiliaria que se inscriban en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados en el Sector Residencial de Andalucía. Desde el ALV no se regula la actividad sino la inscripción en el registro, a modo de “distintivo de calidad”.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 53. OBJETO Y DESTINO DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

1. En relación con el artículo destinado a regular el objeto y destino de las viviendas protegidas, se propone incorporar un nuevo apartado 5 en el artículo 53, con la finalidad de establecer un mecanismo de control de los criterios de sostenibilidad que se determinarían reglamentariamente. Por ello se considera que 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 430/453	



obligación anual de un Informe de Sostenibilidad (susceptible de revisión por la Administración) es un instrumento adecuado y razonable. Este órgano se hace eco además del debate surgido en el proceso de tramitación de la norma respecto de posibles aumentos de la edificabilidad, en el que los grupos que integran el CES parten de visiones diferentes.

En relación con el apartado 5 de este artículo se propone incluir la siguiente referencia:

“5. (...). Anualmente, dentro del primer trimestre de cada año, los promotores que se acojan al régimen de promoción de actuaciones de sostenibilidad para viviendas protegidas deberán presentar, ante los órganos competentes en materia de sostenibilidad, medioambiente y vivienda de la Junta de Andalucía que se designen, un Informe de Sostenibilidad que tendrá el contenido que se determine reglamentariamente. La Administración podrá solicitar información adicional o ampliación de la aportada.

Los órganos competentes en materia de sostenibilidad, medioambiente y vivienda de la Junta de Andalucía que se designen deberán realizar un seguimiento sobre el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad aplicados por los proyectos”.

2. Resulta evidente que el establecimiento de criterios ESG para determinados proyectos contribuirá al cumplimiento por parte de España de los objetivos reconocidos en el Derecho nacional, en el Derecho de la Unión Europea y en el Derecho internacional de aplicación en materia de energía y clima y, en especial, el Acuerdo de París, la Agenda 2030 y el Pacto Verde Europeo. En concreto, contribuirá a la descarbonización de la economía española, su transición a un modelo circular, a la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible. Todas estas obligaciones han sido previstas en la Ley de Cambio Climático, a las que “*darán cumplimiento*” tanto la Administración General del Estado, como las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, en el ámbito de sus respectivas competencias (artículo 1).

RESPUESTA: No se acepta. La propuesta no se considera adecuada en el marco del artículo 53, cuyo objeto es regular el destino y función social de las viviendas protegidas. La incorporación de un mecanismo de control ambiental anual excede el contenido de este artículo, que no regula criterios técnicos ni procedimientos de seguimiento medioambiental. Cuestiones relativas a sostenibilidad, eficiencia energética y economía circular se abordan en otros títulos del ALV y serán objeto, en su caso, de desarrollo reglamentario o normativa sectorial específica.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 54. SUJETOS DESTINATARIOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DURANTE EL PERÍODO DE PROTECCIÓN.

En el punto 3 se alude a “actuaciones singulares”, término que consideramos poco preciso y que proponemos modificar en aras de la seguridad jurídica.

RESPUESTA: No se acepta. Esto ya se reguló en el artículo 3.5 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, en su redacción dada por el art. 62.1 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, y se ha estimado conveniente mantenerlo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 55. DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

En relación con la duración del régimen de protección, en el debate suscitado en relación con este dictamen se han reproducido nuevamente los distintos argumentos defendidos por cada uno de los grupos en el proceso de elaboración de la norma. Sí se ha alcanzado acuerdo respecto de la necesidad de que los plazos, en su caso, estén regulados por Ley.

1. En este caso, el Grupo I de este Consejo estima que resulta de vital importancia el establecimiento por ley de una duración mínima del plazo del régimen de protección de las viviendas protegidas, entendiendo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 431/453	



que se asegura así que las inversiones públicas reviertan en beneficios duraderos para las generaciones futuras, contribuyendo a la generación de un sistema de solidaridad intergeneracional, evitando desigualdades y orientándose a la función social a la que debe atender la vivienda como derecho básico de la ciudadanía.

- En consecuencia, proponen añadir el siguiente texto:

“1. La duración del régimen de protección será como mínimo de treinta años, que se establecerá para cada programa, bien en el Plan Autonómico 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....”

- Asimismo, se propone añadir un nuevo apartado tercero del siguiente tenor:

“3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en el caso de viviendas protegidas promovidas con financiación pública o sobre suelo reservado o cedido por una Administración Pública para los diferentes tipos de protección, ésta será indefinida y permanente, no pudiendo descalificarse las viviendas.”

- Para el Grupo II, la regulación de la descalificación no debe fijarse de forma rígida en una ley, sino quedar recogida en los planes de vivienda que las administraciones aprueban periódicamente en función de la evolución del contexto socioeconómico y del mercado. Incluir esta cuestión en una ley impide realizar ajustes rápidos ante situaciones de urgencia o nuevas prioridades habitacionales, y obliga a modificar normas con procedimientos complejos, largos y alejados del dinamismo que requiere la gestión pública de la vivienda.

Actualmente, el anteproyecto de ley de vivienda, según considera el Grupo II, no impone una duración concreta del régimen de protección, sino que remite expresamente a lo que se determine en los planes de vivienda, lo que permite una regulación más flexible, escalable y coherente con las necesidades del momento. Esta fórmula es, en su opinión, la más adecuada para abordar una realidad diversa y sujeta a cambios constantes, sin perder capacidad de control público.

- Por parte del Grupo III, FACUA considera conveniente que se recoja en la ley un plazo mínimo de duración del régimen de protección, para que se garantice que la inversión pública efectuada beneficie a largo plazo a la ciudadanía dando cumplimiento así a la función social de la vivienda.

RESPUESTA: Se acepta parcialmente. Si bien la intención de garantizar que la inversión pública en vivienda protegida repercuta de forma sostenida en la ciudadanía es legítima y responde a la función social de la vivienda, se realizan las siguientes consideraciones:

- Necesidad de flexibilidad normativa: Fijar un plazo mínimo rígido en la ley puede dificultar la capacidad de adaptación del régimen de protección a distintos contextos económicos, sociales o territoriales. Las características del mercado inmobiliario, las necesidades residenciales y las condiciones de financiación varían significativamente entre municipios y periodos, por lo que una solución uniforme podría resultar ineficaz o incluso contraproducente en determinadas situaciones.
- Los Planes Municipales de Vivienda, deben fijar los objetivos para lograr en el municipio, el acceso a una vivienda digna y adecuada, en función de las necesidades, mediante una oferta plural y equilibrada en venta y en alquiler, velando por la adecuación del parque público de viviendas en alquiler de titularidad pública en la proporción adecuada, y programando la adecuada gestión del suelo de reserva de vivienda protegida y del patrimonio municipal de suelo.
- Inactividad en suelos reservados para vivienda protegida: La experiencia acumulada en los últimos años demuestra que una parte importante del suelo con reserva para vivienda protegida ha quedado sin desarrollar, por la falta de ayudas públicas a los promotores de viviendas, públicos o privados, en alquiler o en venta, y a los adquirentes, y por la falta de interés de promotores y ciudadanos ante condiciones poco atractivas o demasiado restrictivas frente a la oferta de vivienda libre en determinados municipios. Ante

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 432/453	



la falta de recursos públicos ilimitados para la promoción de vivienda protegida, se considera la posibilidad de que atendiendo a las circunstancias del mercado inmobiliario, financiero, y presupuestario, se establezcan programas que pueden estar sometidos a menores periodos de protección cuando no exista inversión pública, y que deberá proponer el Plan Andaluz de Vivienda.

4. No obstante, se acepta, la posibilidad de que las viviendas protegidas promovidas por las administraciones públicas que conlleven inversión pública y cuyo destino sea el parque público de viviendas, tengan una duración del régimen de protección permanente.
5. Se recuerda, que, en cualquier caso, las viviendas protegidas sobre suelos dotacionales tienen una duración del régimen de protección permanente.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 60. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

1. Se propone nueva redacción para el artículo 60.1: “Los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida son el instrumento básico para conocer las necesidades de vivienda y tipología de las personas y de los municipios, así como instrumento de gestión de los procesos selectivos para la inscripción de quienes soliciten viviendas protegidas y para la certificación de que cumplen los requisitos necesarios para acceder a las mismas”.

RESPUESTA: No se acepta. El instrumento para conocer las necesidades de vivienda es el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

2. Consideran conveniente que se arbitren mecanismos que permitan la interrelación entre los referidos registros municipales.

RESPUESTA: Se acepta, dicho mecanismo ya se articula a través del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía (apartado 3 del artículo 58).

3. En el punto 4 se propone introducir la obligatoriedad de realizar un recordatorio dos meses antes a las personas demandantes.

RESPUESTA: No se acepta, si bien será en las ordenanzas reguladoras donde podrá establecerse dicha obligación.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 64.3. PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Se propone establecer un plazo de un mes para la obtención de la correspondiente resolución administrativa, entendiéndose que el silencio será en todo caso positivo.

RESPUESTA: Se ha establecido un plazo de tres meses para la calificación provisional y un silencio negativo porque podrían adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa en materia de vivienda y urbanística, que podrían generar responsabilidades patrimoniales de difícil reversión.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 83. DESCALIFICACIÓN.

En relación con las previsiones relativas a la descalificación contenidas en el artículo 83, se han reproducido nuevamente las posiciones expuestas en la tramitación de la norma, siendo éste uno de los temas en los que se muestran con mayor claridad las distintas visiones sobre la cuestión objeto de esta norma.

1. El Grupo I del CES de Andalucía considera que se debe mantener permanentemente la calificación de vivienda protegida, ya que con ello se permite planificar a largo plazo zonas mixtas, inclusivas y no “guetizadas”, evitando también la gentrificación especulativa. En su opinión, si las viviendas protegidas pierden

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 433/453	



su calificación y retornan al mercado libre, sería necesario volver a construir nuevas promociones con el consiguiente sobrecoste al erario público. Además, la descalificación desvirtúa el carácter estructural de vivienda protegida, lo convierte en temporal y frustra el mandato constitucional y estatutario sobre el derecho a una vivienda digna como principio rector de la política social y económica. Por ello, el Grupo I propone añadir un apartado tercero a este artículo:

“3. No obstante, en el caso de viviendas protegidas promovidas con financiación pública o sobre suelo reservado o cedido por una Administración Pública, la protección será indefinida y permanente.”

2. Para el Grupo II, vinculando este artículo con el contenido del artículo 55, la descalificación de una vivienda protegida es una decisión que parte del propietario individual, normalmente una familia o una persona física, que adquiere la vivienda a precio tasado y, tras un periodo determinado, opta por liberalizarla para poder venderla en el mercado libre. El promotor privado no obtiene beneficio alguno de esta operación. Su papel se limita a la promoción, construcción y venta de la vivienda conforme a los requisitos establecidos en el régimen de protección: precio máximo, calidad, plazos, destinatarios y controles administrativos. Una vez entregada la vivienda, el promotor ha cumplido su función y queda fuera del proceso de descalificación y de las posibles plusvalías que se generan, que benefician a los particulares propietarios. En consecuencia, cualquier valoración sobre los efectos sociales o económicos de la descalificación debe centrarse en los hogares beneficiarios, no en el tejido empresarial.

Por tanto, para este grupo tiene pleno sentido mantener un régimen de protección permanente en aquellas viviendas promovidas directamente por la administración y financiadas con fondos públicos. En estos casos, la vivienda forma parte del parque público de vivienda asequible, cuya vocación debe ser perdurar y garantizar el acceso a las generaciones futuras. Sin embargo, no es asumible aplicar este criterio a promociones privadas que no han contado con aporte público alguno. Entre ambos extremos —vivienda pública con protección permanente y vivienda privada sin ayudas— existen múltiples situaciones intermedias, que podría caber regular por lo que se insiste en contar con un instrumento regulador versátil, como son los planes de vivienda o los desarrollos reglamentarios, que pueden detallar estas condiciones con agilidad y precisión. Incluir estos elementos en una ley cerrada impediría responder a la diversidad de casos y reduciría la capacidad de ajuste de las políticas públicas.

3. Por último, desde el Grupo III, FACUA aboga también por la imposibilidad de llevar a cabo la descalificación de una vivienda protegida promovida con financiación pública y en suelo reservado o cedido por la administración.

RESPUESTA: Se acepta. Se modifica el artículo.

La descalificación, a solicitud del titular de una vivienda protegida en venta, es el procedimiento por el que una vivienda protegida, deja de serlo tras la devolución de las ayudas públicas que hubiera recibido el titular de la vivienda. Ante la falta de ayudas públicas a las viviendas protegidas en venta, tanto al promotor como al comprador, más allá de incentivos de carácter normativo, carece de sentido la descalificación de la vivienda. Igualmente, en el caso de promociones en régimen de alquiler, el promotor debe agotar los plazos de protección establecidos en los distintos programas si percibe ayudas públicas, y en caso de promociones de viviendas protegidas de promoción pública en alquiler cuyo destino sea el parque público de viviendas, se ha determinado que la duración del régimen de protección sea permanente.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 88. CONCESIÓN PARA CONSTRUIR Y/O GESTIONAR VIVIENDAS O ALOJAMIENTOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA.

1. Se propone añadir un inciso final en el artículo 88.1: “Las Administraciones Públicas podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar o únicamente a gestionar viviendas o

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 434/453	



alojamientos dotacionales en régimen de alquiler, de conformidad con la legislación vigente. En todo caso, en la concesión de la gestión de viviendas y alojamientos de titularidad pública se priorizará a las entidades sin ánimo de lucro o con promotores públicos”.

RESPUESTA: No se acepta. Se opta por no limitar.

2. También su sugiere incluir en el apartado segundo, entre los criterios a valorar, el cumplimiento de cláusulas sociales.

RESPUESTA: Se acepta y se modifica el apartado.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 92. DESAHUCIO ADMINISTRATIVO DE LAS VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO DE TITULARIDAD AUTONÓMICA Y LOS PARQUES PÚBLICOS MUNICIPALES.

Se propone matizar que será necesario que, para proceder a tal desahucio, cuando la unidad familiar no disponga de recursos económicos suficientes para efectuar el pago del alquiler, la Administración deberá buscar las soluciones habitacionales adecuadas.

RESPUESTA: No se acepta, ya está contemplado en el apartado 1.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 93. PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO ADMINISTRATIVO DE LAS VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA PERTENECIENTE AL PARQUE PÚBLICO DE TITULARIDAD AUTONÓMICA Y LOS PARQUES PÚBLICOS MUNICIPALES.

Se propone que, en caso de reincidencia, se aplique un recargo que se multiplicará por el número de veces que dichas personas hayan dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.

RESPUESTA: No se acepta. La aplicación de un recargo multiplicado por reincidencia no resulta procedente en el marco del procedimiento de desahucio administrativo, ya que dicho procedimiento tiene naturaleza restitutoria y no sancionadora. La finalidad es recuperar la posesión de una vivienda de titularidad pública en los supuestos previstos legalmente, no imponer sanciones económicas adicionales al margen del régimen sancionador establecido en la ley. Además, el interés de demora ya previsto en el artículo 93.2 actúa como medida disuasoria suficiente en los casos de impago. Cualquier medida de carácter punitivo, como la propuesta, debe canalizarse —en su caso— a través del correspondiente régimen sancionador, con todas las garantías que exige el procedimiento administrativo sancionador.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 100. CRITERIOS GENERALES DE PLANIFICACIÓN.

Se propone la inclusión de los siguientes apartados:

“j) *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.*

k) *Control de la discriminación en el acceso a la vivienda por origen, raza, condiciones sociales y otras condiciones.*”

RESPUESTA: No se acepta. Ya se expuso en las alegaciones realizadas por CCOO en la Mesa de Diálogo Social que son cuestiones relativas a estudios de carácter estadístico y no respecto de la materia inspectora en cuanto a la detección de posibles infracciones.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 102. PLAN DE INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA.

En relación con el apartado 2 del artículo 102, se propone que se incluya en el mismo la obligación de hacer públicos en el portal de transparencia los criterios en los que se inspire el Plan de Inspección y las líneas genéricas de la actuación inspectora, siguiendo el modelo de los planes de control tributario.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 435/453	



RESPUESTA: La propuesta es reiterativo en relación a lo contemplado en el ALV respecto de la publicidad de la propia aprobación del plan.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 103. OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN EN LAS ACTUACIONES DE INVESTIGACIÓN Y SANCIONADORAS.

Se propone añadir en este precepto la comunicación de los cambios en las domiciliaciones bancarias y los titulares de las cuentas destinatarias.

RESPUESTA: No se acepta. No se entiende la alegación en relación con las determinaciones establecidas en el artículo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 114. PRESUNCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA NO HABITADA.

Respecto a la presunción de vivienda protegida no habitada, consideramos que su contenido es excesivamente laxo, y que es necesario un mayor rigor en su contenido. Con este objetivo, se propone incluir la obligación de acreditar la residencia efectiva al menos durante 6 meses al año. No obstante, también debiera preverse la concurrencia de circunstancias excepcionales y justificadas que impidan cumplir con dicho requisito, como las derivadas de cambios en la situación laboral o personal.

RESPUESTA: No se acepta, ya se contempla en el resto del articulado la obligación de comunicar mediante declaración responsable la ausencia de residencia en la vivienda protegida y la acreditación de circunstancias excepcionales justificativas.

OBSERVACIONES A LA 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.

1. En relación con la modificación del artículo 12 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se propone eliminar las garantías adicionales que acrediten el mantenimiento de los ingresos de la unidad familiar, al considerarse innecesaria dicha previsión cuya finalidad ya se ve garantizada por lo dispuesto en el artículo 54 del proyecto normativo.

RESPUESTA: No se acepta. Resulta necesario para garantizar la viabilidad económica del proyecto residencial, si bien su concreción deberá ser aprobada por el Ayuntamiento para justificar la aplicación de la medida y la ponderación de la garantía solicitada.

2. Por otro lado, respecto de la modificación del apartado 6 del artículo 12 de dicho Reglamento, entendemos necesario que se establezca claramente la necesidad de que en la selección de las personas adjudicatarias de Vivienda Protegida se priorice la antigüedad en el Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda Protegida.

RESPUESTA: No se acepta. Los criterios de priorización dependen, incluso con la normativa actualmente vigente, de los criterios que establezca el Ayuntamiento.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

Se considera que la protección de datos se regula de forma genérica, por lo que se entiende conveniente detallar las garantías específicas y los procedimientos de ejercicio de derechos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 436/453	



RESPUESTA: No se acepta. La Disposición Adicional Quinta ya establece un marco normativo completo y coherente conforme a la legislación vigente en materia de protección de datos, remitiéndose expresamente al Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) y a la Ley Orgánica 3/2018 (LOPDGDD), que regulan con exhaustividad los derechos, garantías y procedimientos aplicables.

Detallar en la ley autonómica los procedimientos específicos de ejercicio de derechos supondría una duplicación innecesaria de normas ya reguladas con carácter general y directo aplicabilidad por las disposiciones mencionadas. Además, la materia es de naturaleza horizontal y transversal, sujeta a continua evolución, por lo que su tratamiento debe mantenerse en el marco general y no particularizarse en esta norma, para no generar disfunciones ni inseguridad jurídica.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN ADICION SEXTA. SUPRESIÓN DE LA OBLIGACIÓN DEL DEPÓSITO DE FIANZAS POR ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

Se solicita aclaración respecto de la referencia a que la Administración no será depositaria de las fianzas, en lo que supone una modificación importante respecto del régimen anterior.

RESPUESTA: Se aclara, tal como se ha expuesto en la MAIN, que se ha creído conveniente suprimir la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la inclusión en la disposición derogatoria de aquellos preceptos y normas necesarios para un correcto encaje jurídico y la incorporación de las disposiciones de derecho transitorio que, además de proporcionar seguridad jurídica conforme a uno de los principios fundamentales contemplados en el artículo 9.3 CE, principalmente determine el derecho aplicable a las relaciones jurídicas existentes en el momento del cambio del marco legal sobre el depósito de fianzas.

Para ello, se ha realizado un análisis de la normativa de aplicación, concluyéndose que no hay obstáculo legal para que en el nuevo borrador de Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se suprima la obligación del depósito de fianzas de arrendamientos en uso de la competencia que le atribuye la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de tal manera que la Administración de la Junta de Andalucía no será depositaria de las cantidades que en concepto de fianza, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se constituyan en los contratos de arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda, derogando de esta forma el marco normativo actualmente contenido en la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

En este sentido, se entiende que el cambio normativo propuesto contribuiría a dinamizar los alquileres de viviendas y locales de negocio y al mismo tiempo eliminar cargas, así como a agilizar las tareas de gestión y liberar recursos de personal para otras actuaciones que se consideran prioritarias, en el marco de la simplificación administrativa. Por otra parte, se ha entendido oportuno el mantenimiento de las fianzas de suministros, dado que gozan de una naturaleza muy diferente a las de los arrendamientos, al corresponder estas fianzas en un 100% a compañías suministradoras, cuya gestión no requieren de tanto personal como la gestión de las fianzas de arrendamientos de los particulares.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/2001, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

En relación con la modificación del artículo 61.5 de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se considera necesario establecer unos mínimos que garanticen la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.

RESPUESTA: No se acepta. Sí se establece un porcentaje mínimo, y se hace por remisión a la legislación básica estatal. La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su redacción original, optó por recoger de forma expresa los



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 437/453	



porcentajes de reserva mínima de vivienda protegida establecidos en la legislación básica estatal, que el legislador autonómico consideró proporcionados y adecuados a la realidad andaluza, que ya venía aplicando el porcentaje mínimo del 30% con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía. Posteriormente, la modificación de este porcentaje por el legislador estatal ha dado lugar a cierta inseguridad jurídica debido a la discordancia entre las legislaciones andaluza y estatal. Ante esta situación, se ha optado por establecer el porcentaje mínimo por remisión a la legislación básica estatal, lo que no impide que los planes municipales de vivienda puedan establecer porcentajes mayores para atender a la demanda real de cada municipio. Los instrumentos de ordenación urbanística, a su vez, establecerán la reserva mínima de acuerdo con lo establecido en los planes municipales de vivienda y cumpliendo, en todo caso, los mínimos de la legislación básica estatal.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. VIVIENDAS PROTEGIDAS CON ANTERIORIDAD A LA PRESENTE LEY.

Se solicita aclaración respecto del contenido de esta disposición.

RESPUESTA: Se aclara que, dado que existen viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la presente ley estuvieran calificadas definitivamente con plazos de calificación más amplios provenientes de planes anteriores, se ha introducido esta disposición transitoria para aclarar que éstas viviendas seguirán sujetas a lo dispuesto en la normativa anterior en cuanto a la obligatoriedad de cumplir con el periodo de prohibición de disposición de diez años desde la calificación definitiva previsto en la Ley 13/2005, de 22 de noviembre y el cumplimiento de las obligaciones singulares previstas por el Plan de Vivienda Estatal o Autonómico para cada programa al amparo del cual se calificaran.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

En relación con el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la ley para que los ayuntamientos puedan implantar y poner en funcionamiento los sistemas informáticos y los procedimientos de gestión de los registros públicos municipales, se considera necesaria su reducción.

RESPUESTA: No se acepta, ya que se estima necesario dicho plazo para la debida coordinación traspaso de información entre las Administraciones implicadas, sin perjuicio de que haya Ayuntamientos que lo tengan implementado con anterioridad a que dicho plazo finalice.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Este órgano considera que debe aclararse la derogación de la ley 1/ 2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía. Igualmente, en relación con el artículo 79 de la ley 8/1997, de 23 de diciembre, así como los artículos del Decreto 149/2006, de 25 de junio, que se refieren a la adquisición preferente de la Administración.

RESPUESTA: Se aclara que con la derogación realizada se suprime el derecho de adquisición preferente en promociones y se restringen los derechos de tanteo y retracto a las viviendas calificadas como protegidas.

OTRAS OBSERVACIONES.

1. Este órgano cree necesario incidir en la necesidad de una cobertura presupuestaria suficiente y adecuada para todas las medidas en materia de vivienda incluidas en el Anteproyecto objeto de este dictamen. La inversión en políticas de vivienda que se lleva a cabo en Andalucía está por debajo de la media europea, donde la cifra de inversión es del 0.4% del PIB, y es evidente que de no aumentarse será difícil que la norma dictaminada cumpla su función.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 438/453	



RESPUESTA: El proyecto normativo cuenta con informe favorable de la Dirección General de Presupuestos.

2. Con carácter general, se propone dotar de mayor protagonismo a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), que tiene entre sus funciones la realización como promotor público de actuaciones protegidas en materia de vivienda, tanto de promoción de vivienda nueva como de rehabilitación, la ejecución de programas de intervención que le sean encomendados en materia de rehabilitación, renovación o recuperación urbana y la gestión de los activos inmobiliarios que posee la agencia, y de aquellos otros cuya gestión haya sido encomendada por la Administración autonómica.

RESPUESTA: El anteproyecto de Ley ya contempla adecuadamente el papel de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), en coherencia con su naturaleza como entidad instrumental de la Junta de Andalucía, encargada de ejecutar las políticas de vivienda, rehabilitación y gestión del parque público. Dicha relación funcional con la Consejería competente en materia de vivienda, se ajusta al marco legal establecido en la Ley 9/2007, de la Administración de la Junta de Andalucía, y en los Estatutos de AVRA (Decreto 149/2021, de 13 de julio). Por tanto, el protagonismo de AVRA está previsto en distintos artículos del anteproyecto, respetando la distribución de competencias y su función ejecutiva bajo la dirección estratégica de la Consejería.

3. Por otro lado, de cara al desarrollo reglamentario de la norma, se sugiere tener en cuenta la necesidad de visibilizar y fomentar la construcción de vivienda protegida en alquiler, a través de medidas como las que se han adoptado en otras Comunidades Autónomas en relación con la posibilidad de actualizar la renta máxima de las viviendas protegidas.

RESPUESTA: Se considera que la ley ya ha tenido en cuenta la priorización de fomento del alquiler en numerosos apartados y preceptos. Por otra parte, es en el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo donde se establecen los programas concretos y la determinación de la renta máxima, así como sus modificaciones o actualizaciones.

4. Del mismo modo, entendemos necesario que se prevea el desarrollo reglamentario de la normativa relativa a la calidad de las viviendas. Entendemos que también es necesario tener en cuenta la necesidad de garantizar la sostenibilidad en materia de vivienda, siguiendo propuestas relativas al uso de materiales como las que la Comisión Europea incorpora al informe titulado “Circular Economy. Principles for Building Design”, del que se desprende la necesidad de garantizar la durabilidad, adaptabilidad y reducción de los residuos, de minimizar los costes financieros o de impulsar el mantenimiento, la reparación o la monitorización de los edificios, aspectos clave todos ellos para alcanzar la circularidad del sector. En relación con esta cuestión, podrían explorarse propuestas como la de dar preferencia a la reparación de materiales y utilizar materiales fáciles de reciclar, hacer uso de las declaraciones de producto, y utilizar materiales disponibles en edificios existentes, así como tomar en cuenta la variedad de los aspectos de la economía circular al diseñar los diferentes elementos, como por ejemplo el tamaño y peso de los materiales para facilitar el proceso de gestión de estos en la demolición, con el fin de minimizar los residuos. También se debería analizar la viabilidad de auditorías previas a la demolición, o de gestión de residuos, previas a la realización de cualquier proyecto de renovación o demolición. Del mismo modo, sería preciso considerar el nivel de durabilidad para el todo ciclo de vida, proporcionar la información necesaria para incrementar la reutilización de los productos, y utilizar el pasaporte de los edificios y materiales armonizados y considerar las condiciones de reciclaje y la cadena de valor circular para todos los materiales potencialmente reciclables.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 439/453	



RESPUESTA: El ALV contempla que la Junta de Andalucía acometerá entre otras cuestiones “la regulación de la calidad de la edificación”. El resto de cuestiones también se contemplan de forma genérica en el resto del articulado y tendrán su reflejo en su posterior regulación.

5. Consideramos también que Andalucía debería tener como objetivo para los próximos años incrementar su parque de vivienda social y asequible hasta alcanzar cifras próximas a las de la Unión Europea, que se sitúan en el 9.3%.

RESPUESTA: Se acepta y se introduce un apartado en la exposición de motivos con el siguiente contenido: *“Por tanto, se considera necesario impulsar un parque público de vivienda en alquiler social que garantice el acceso a la vivienda a las personas con mayor dificultad para alcanzar niveles en consonancia con la media europea en torno al 9% en un plazo estimado de 20 años, todo ello teniendo en cuenta las directrices de la normativa básica estatal relativas a las reservas de suelo que garanticen que al menos la mitad de las reservas de vivienda protegida se destinen a parque público de vivienda con carácter permanente.”*

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA

Fdo.: Alicia Martínez Martín

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 440/453	



ANEXO XI

Informe de valoración de las consideraciones realizadas por las Consejerías con carácter previo a la elevación del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía por la Comisión General de Viceconsejeros

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 441/453	

INFORME DE VALORACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS POR LAS CONSEJERÍAS CON CARÁCTER PREVIO A LA VALORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA EN LA COMISIÓN GENERAL DE VICECONSEJEROS

Con fecha 24 de junio de 2025 se solicitó, por la Viceconsejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la valoración del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía al resto de Viceconsejerías con carácter previo a su elevación a la Comisión General de Viceconsejeros, y para ello se adjuntó enlace al Portal de Transparencia donde descargar toda la documentación del expediente de tramitación:

<https://www.juntadeandalucia.es/servicios/normativa/normas-elaboracion/detalle/522988.html>

Las siguientes Consejerías han realizado consideraciones y alegaciones al texto.

- Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa, con fecha 25/06/2025, 26/06/2025 y 30/06/2025.
- Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, con fecha 24/06/2025 y 01/07/2025.
- Consejería de Salud y Consumo, con fecha 25/06/2025.
- Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, con fecha 02/07/2025.

A continuación se expone el análisis y valoración de las consideraciones realizadas por las distintas Consejerías al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA, INTERIOR, DIÁLOGO SOCIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Con fecha 25/06/2025 se recibe un correo electrónico que remite las observaciones realizadas por la Agencia Digital de Andalucía y por la Dirección General de Administración Territorial y Simplificación Administrativa. Con fecha 26/06/2025 se recibe un correo electrónico con las observaciones realizadas por la Secretaría General de Transparencia.

Con fecha 30/06/2025 se reciben por correo electrónico las consideraciones realizadas por la Secretaría General Técnica.

A continuación se valoran las observaciones realizadas por cada uno de los centros directivos mencionados:

OBSERVACIONES DE LA AGENCIA DIGITAL DE ANDALUCÍA

La Agencia Digital de Andalucía ha manifestado, en relación con el contenido de la MAIN y las modificaciones introducidas en el articulado del Anteproyecto de Ley de Vivienda (ALV), ha realizado las siguientes consideraciones:

OBSERVACIÓN 1: Se pone de manifiesto que desde la emisión del informe de «Medios electrónicos» por parte de la ADA en diciembre de 2024, no se ha tenido constancia formal de las modificaciones introducidas en el articulado del ALV. Si bien existen reuniones periódicas de carácter técnico entre el centro directivo y personal de la Agencia Digital de Andalucía (ADA) sobre sistemas en materia de vivienda, es importante aclarar que el personal de la ADA no participa en la elaboración del texto normativo ni es informado de los cambios que se producen en el mismo.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 442/453	

RESPUESTA 1: Se reconoce que desde la emisión del informe de la ADA no se ha comunicado formalmente la evolución del texto normativo. No se tiene constancia de que dicha comunicación deba realizarse de manera preceptiva, y dado el carácter de las modificaciones introducidas, no se ha considerado necesario solicitar un nuevo informe, en la medida en que no se incrementa la carga técnica ni presupuestaria contemplada en el informe original.

OBSERVACIÓN 2: En relación con el contenido del apartado «Medios electrónicos» de la actual Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN), se recuerda Las necesidades TIC y su correspondiente impacto presupuestario deben ser evaluados exclusivamente por la ADA mediante análisis técnico formal, no pudiendo sustituirse por estimaciones o juicios de valor del centro directivo.

RESPUESTA 2: Se recogerá en el mencionado apartado exclusivamente la valoración realizada por la ADA, eliminando las valoraciones subjetivas.

Se informa que las modificaciones introducidas durante la tramitación del Anteproyecto de ley consisten en:

- Supresión de la necesidad de desarrollar un nuevo sistema informático autonómico del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP), por ser una competencia municipal. El nuevo articulado ya no contempla una plataforma autonómica que centralice los registros municipales, lo que elimina la necesidad de desarrollar un sistema complejo con múltiples funcionalidades descritas inicialmente. Si será necesario que exista intercambio de datos a través del Sistema de Información de Vivienda de Andalucía, con fines estadísticos y de planificación.
- El Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía pasa de estar concebido como obligatorio a ser voluntario, en virtud de las consideraciones presentadas por el Consejo Andaluz de la Competencia. La inscripción se configura sobre la base de una declaración responsable, lo que permite estructurar un registro básico a modo de hoja registral, sin exigir desarrollos TIC complejos. Tampoco se modifica la “población” afectada en el cálculo de las cargas administrativas.
- En aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, se ha de poner en marcha la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible en los municipios de más de 100.000 habitantes. Ya se está trabajando en coordinación con la ADA y el IECA, optimizando recursos existentes y evitando duplicidades tecnológicas. La Bolsa de Suelo planteada en la Ley no se ve afectada, por lo tanto, tendrá como base la del Decreto ley que se ampliará para el resto de municipios de Andalucía.
- Dado que en el informe recibido la ADA expuso que en la actualidad no cuenta disponibilidad presupuestaria para acometer los gastos correspondientes para las necesidades funcionales y presupuestarias derivadas de las actuaciones a implantar con el ALV, a instancia de la Dirección General de Presupuesto se incluyó en el texto una Disposición adicional cuarta titulada “*Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria*”, en la que se establece expresamente que el desarrollo y puesta en funcionamiento de los sistemas de información quedan condicionados a la disponibilidad presupuestaria y a la planificación técnica que se acuerde con la ADA. Esta cláusula garantiza el control financiero y el ajuste progresivo de las actuaciones a las capacidades reales del sistema.

OBSERVACIÓN 3: Se considera imprescindible que se tramite una nueva petición formal a esta Agencia. El objetivo es que se pueda realizar una nueva estimación de las necesidades TIC y su correspondiente impacto presupuestario, actualizada a la versión definitiva de la norma, y que dicho informe se incorpore debidamente al expediente para garantizar la correcta planificación y dotación de crédito.

RESPUESTA 3: 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 443/453	

- Durante la tramitación del ALV una de las herramientas ha sido suprimida (RMDVP), en otra ya se está trabajando actualmente (Bolsa de Suelo) y el Registro de Agentes ha pasado de ser obligatorio a voluntario. Por estos motivos se ha considerado que la previsión realizada por la ADA no se vería incrementada.
- La estimación presupuestaria realizada por la ADA fue global y no desglosada por cada una de las iniciativas, con una proyección a cuatro anualidades (2025-2028). Los cambios respecto al borrador del ALV no introducen nuevas cuestiones de índole funcional o técnica, no introducen nuevas aplicaciones informáticas que pudieran producir una modificación sustancial. Respecto a las hipotéticas modificaciones de índole presupuestaria, entendimos que podrían suponer una disminución y dado que la propia ADA señaló en su informe su imposibilidad de asumir el desarrollo completo por falta de disponibilidad presupuestaria, dedujimos que las modificaciones introducidas no supondrían variación respecto a su pronunciamiento.

A la vista de lo anterior, se considera que:

- El número y complejidad de los sistemas tecnológicos inicialmente contemplados se ha reducido.
- No se han incorporado nuevos desarrollos que supongan un incremento de cargas sobre la ADA respecto al informe emitido en diciembre de 2024.
- El texto normativo incorpora expresamente mecanismos de sujeción a disponibilidad presupuestaria y de planificación coordinada con la Agencia Digital de Andalucía, en garantía de viabilidad y sostenibilidad.

Por todo ello, no se ha estimado necesaria la tramitación de un nuevo informe por parte de la ADA en esta fase del procedimiento, sin perjuicio de que, en etapas posteriores de implementación, se articule la colaboración técnica necesaria para definir, ejecutar y financiar adecuadamente las herramientas previstas.

Asimismo, conviene señalar que el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía constituye una norma esencial para dar respuesta a la actual situación de emergencia habitacional, ordenar y coordinar las políticas públicas de vivienda en el territorio andaluz y garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna. La aprobación de esta norma resulta urgente y prioritaria tanto desde el punto de vista social como desde la planificación y ejecución de recursos públicos.

En este contexto, la no necesidad de un nuevo informe de la ADA, a la vista de la simplificación funcional y presupuestaria acometida, permite evitar dilaciones innecesarias en la tramitación del texto legal y avanzar con mayor seguridad jurídica y eficiencia administrativa hacia su aprobación definitiva, sin perjuicio del compromiso de mantener la necesaria cooperación interinstitucional en el desarrollo tecnológico de las medidas que finalmente se implementen. Para ello se propone establecer un calendario de reuniones periódicas con la ADA con el fin de ir definiendo y ajustando progresivamente los medios electrónicos contemplados en el anteproyecto, garantizando así una planificación técnica adecuada y una correcta implementación futura.

OBSERVACIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Se realizan las siguientes observaciones:

OBSERVACIÓN 1: Se valora positivamente la incorporación de las medidas de simplificación administrativa incorporadas en el ALV, introduciendo como regla general la declaración responsable en el 90% de los trámites a realizar, así como la aprobación de modelos normalizados de declaraciones responsables para

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 444/453	

determinados procedimientos, la simplificación del procedimiento para la calificación de vivienda protegida o la eliminación de las fianzas de arrendamiento como carga administrativa.

OBSERVACIÓN 2: De la lectura del artículo 20.8 se concluye que se ha incluido la asignación de proyectos residenciales a la Unidad Aceleradora de Proyectos en el Capítulo IV denominado Áreas Prioritarias de Vivienda tal y como prevé la redacción del artículo 20.8, lo que podría inducir a pensar que solo los proyectos residenciales localizados en estas Áreas Prioritarias podrían ser asignados a la Unidad Aceleradora de Proyectos, siendo así que ello no sería compatible con la regulación que el artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, hace sobre esta materia.

De acuerdo con lo anterior, se sugiere ubicar la asignación de proyectos residenciales a la Unidad Aceleradora de Proyectos en otra parte del borrador de ALV de tal manera que la asignación de estos proyectos quede abierta a cualquier proyecto residencial que cumpla los requisitos establecidos, y no solo para los previstos para las Áreas Prioritarias de Vivienda.

Al hilo de lo anterior y en virtud del principio del lenguaje claro y comprensible, se sugiere eliminar la remisión al artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para que se incorpore en el propio articulado de la ley, no solo porque así se prevé la posibilidad de una posible modificación o derogación del precepto en cuestión sino porque se facilita la comprensión del artículo a las personas y entidades que pudieran verse afectadas por la norma, de tal manera que la redacción final sugerida podría ser coincidente con la que contiene el Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre.

RESPUESTA 2: Se acepta y se modifica, suprimiendo el apartado 8 del artículo 20 e introduciendo un nuevo artículo con la redacción del Decreto ley 4/2029, de 10 de diciembre en el Capítulo V. Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico, del Título I del ALV.

OBSERVACIÓN 3: Exponen que en la MAIN de fecha 19 de julio de 2024 no consta el apartado “Medios Electrónicos” y sugieren que se incluya la valoración realizada por la ADA.

RESPUESTA 3: La MAIN es un documento vivo, y como tal ha ido completándose durante la tramitación del ALV. Por ello, la MAIN completada tras el resultado del trámite de audiencia, exposición pública e informes preceptivos, ya contenía la valoración realizada por la ADA.

OBSERVACIÓN 4: Se propone revisar la redacción de algunos apartados del articulado en los siguientes términos:

- Artículo 2: *La presente ley se aplica a toda edificación situada en la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo destino, total o parcial, sea de uso residencial. Será de aplicación tanto a las viviendas ya existentes como a las de nueva construcción o provenientes de actuaciones de rehabilitación, renovación o reforma, con independencia de su carácter libre o protegido, o de su promoción pública o privada.*
- Artículo 9: *Mediante Decreto del Consejo de Gobierno, se regulará su composición, **debiendo estar** representados, entre otros, los Gobiernos Locales, los agentes económicos y sociales más representativos de Andalucía, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda.*

RESPUESTA 4: Se acepta y se modifican los artículos.

OBSERVACIONES DE LA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPARENCIA

Se realizan las siguientes observaciones:

OBSERVACIÓN 1: En la **Exposición de Motivos** se cita el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativo a los principios de buena regulación. En lo referente al principio de transparencia se podría completar el texto indicando que “se hace

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 445/453	

constar que se ha identificado claramente el propósito de la norma y, durante el procedimiento de elaboración, se ha permitido el acceso sencillo, universal y actualizado a los documentos propios del proceso de elaboración en los términos establecidos en los artículos 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y 13 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, posibilitando que los potenciales destinatarios de la norma tengan una participación activa a través de los trámites de consulta pública previa, de audiencia e información pública.”

RESPUESTA 1: Se acepta y se incluye en la Exposición de Motivos.

OBSERVACIÓN 2: A lo largo del articulado se mencionan la creación de una serie de **Planes**, como el Andaluz de Vivienda y Suelo o los Municipales (artículo 17 y 18). Estimamos que sería conveniente indicar el lugar de publicación de los mismos para que la ciudadanía pueda tener acceso a ellos.

RESPUESTA 2: Se acepta y se incluye en los artículos dedicados al plan autonómico, a los planes municipales y a los supramunicipales que deberán estar disponibles en la sede electrónica para su consulta.

OBSERVACIÓN 3: El artículo 48 regula el objeto, fines y naturaleza **del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía**. En relación con dicho Registro, y a efectos de garantizar la transparencia y la apertura de datos desde el diseño, deberá articularse desde el inicio de la tramitación de la norma, la colaboración necesaria con la Agencia Digital de Andalucía para arbitrar los servicios electrónicos que permitan que la información pueda publicarse de forma automatizada tanto en el portal como en el catálogo de datos abiertos. Sería conveniente que se indicase el lugar al que podrá dirigirse el ciudadano para consultar este Registro público.

RESPUESTA 3: Nos remitimos aquí a lo ya expuesto en la respuesta a las observaciones realizadas por la Agencia Digital de Andalucía. No obstante, ya se indica en el artículo 48.4 que reglamentariamente se determinarán y desarrollarán los requisitos y las normas de organización y funcionamiento, y será ahí donde se especificará la cuestión que se solicita en relación a su consulta por el ciudadano.

OBSERVACIÓN 4: Artículo 60. **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**. Sería conveniente que se indicase el lugar al que podrá dirigirse el ciudadano para poder consultar dichos Registros.

RESPUESTA 4: Los Ayuntamientos están obligados a crear y mantener el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida correspondiente a su municipio, por lo que los ciudadanos podrán acceder desde la sede electrónica del municipio correspondiente. Se acepta y se incluye esa especificación.

OBSERVACIÓN 5: Artículo 95. **Inventario del Parque Público de Vivienda de titularidad Autonómica**. En el caso de que este inventario tenga naturaleza pública sería conveniente indicar el lugar de su publicación.

RESPUESTA 5: Se acepta parcialmente. No se considera adecuado que dicho Inventario sea objeto de publicación general, dado que contiene información sensible relativa a las viviendas y sus personas usuarias, muchas de ellas en situación de vulnerabilidad social o económica. La publicación íntegra de estos datos podría suponer un riesgo de afectación al derecho fundamental a la intimidad personal y familiar y a la protección de datos de carácter personal reconocido en el artículo 18.4 de la Constitución Española y regulado por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, así como por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (RGPD).

No obstante, y en aras de garantizar el principio de control y rendición de cuentas en la gestión del parque público de viviendas, se introduce una modificación en el artículo 95 para establecer que se dará conocimiento del Inventario al Consejo Rector de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, órgano colegiado de participación y control que permite una supervisión institucional adecuada de esta

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 446/453	

información, en coherencia con lo establecido en el Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

OBSERVACIÓN 6: Artículo 96. Evaluación del Parque Público de Vivienda de titularidad Autonómica. En el caso de que la **memoria** a la que alude este artículo deba ser publicada, sería conveniente que se indicase el lugar de su publicación.

RESPUESTA 6: Se acepta parcialmente. La memoria contemplada en el artículo 96 tiene una finalidad técnico-instrumental de planificación y evaluación interna y no constituye un documento destinado a su publicación general. Dicha memoria forma parte del sistema de seguimiento de la política pública de vivienda, a efectos de orientar la toma de decisiones y la evaluación de objetivos por parte de los órganos de dirección y supervisión de la Agencia.

Debe recordarse que AVRA es una entidad instrumental de la Junta de Andalucía encargada de ejecutar las políticas públicas de vivienda, rehabilitación y suelo, incluyendo la promoción de viviendas y la administración del parque público de viviendas. En este marco, la memoria se presenta ante la Secretaría General de Vivienda y se introduce una modificación en el artículo por la que se añade que se dará cuenta también al Consejo Rector de la Agencia, en aplicación del principio de transparencia institucional dentro del propio sistema de gobernanza, sin que ello implique necesariamente su difusión pública.

OBSERVACIONES DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

Analizado el texto desde el punto de vista de las **competencias** que corresponden a la SGT por el Decreto 152/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa, no se formulan observaciones al texto. No obstante, en aplicación de las directrices de técnica normativa aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005 y como mejoras técnicas se realizan las siguientes **propuestas**:

OBSERVACIÓN 1: Acuerdo de Consejo de Gobierno de 30 de agosto de 2022.

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía tiene su origen en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 30 de agosto de 2022, por el que insta a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a la redacción y tramitación de esta norma. Por lo tanto, sería conveniente que en la exposición de motivos se hiciera una **referencia expresa y destacada** a este acuerdo del que tiene origen. Actualmente, sólo se menciona en el párrafo noveno del apartado II, al aludir, aunque de manera más desarrollada, a las directrices señaladas en el acuerdo. Se sugiere que se incorpore de forma más relevante como precedente del anteproyecto.

OBSERVACIÓN 2: Artículo 1. Objeto y fines de la ley.

En el artículo 1.1 se señala que *“La presente ley tiene por objeto establecer la regulación en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía y garantizar, en el marco de las condiciones básicas determinadas por la legislación estatal en dicha materia y al amparo de lo previsto en los artículos 25 y 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el **derecho constitucional y estatutario** de acceso a una vivienda **digna**, sostenible, accesible, asequible, de calidad y **adecuada** a la situación personal, familiar, económica social y capacidad funciones, (...)”*

La Constitución Española establece el derecho a disfrutar una vivienda **digna y adecuada** como un principio rector de las política social y económica. Sin embargo, los calificativos de *sostenible, accesible, asequible y de calidad*, que figuran en el artículo 1.1 del anteproyecto de ley, no están asociados al derecho a la vivienda ni en la Constitución Española ni en el Estatuto de Autonomía para 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	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 447/453	

Por lo tanto, se sugiere aclarar que solo los calificativos de “digna” y “adecuada” corresponden a un derecho constitucional y estatutario. Los demás términos -sostenible, accesible, asequible y de calidad- deberían especificarse como calificativos de rango legal, cuyo origen y desarrollo se encuentran en la propia norma.

RESPUESTA 2: Se acepta y se modifica el artículo.

OBSERVACIÓN 3: Artículo 4. Definiciones y conceptos.

En técnica legislativa cuando un párrafo necesite subdividirse, no debe utilizarse, en ningún caso, **guiones**, asteriscos ni otro tipo de marcas en el texto de la disposición. En su lugar, se sugiere que las subdivisiones se realicen mediante ordinales arábigos (**1.º, 2.º, 3.º** ó **1.ª, 2.ª, 3ª**, según proceda) (*directriz 31*). Esta sugerencia se hace extensible a los apartados b) y l). Asimismo, a los artículos **13.4** y **103.2**.

RESPUESTA 3: Se acepta y se modifican los artículos.

OBSERVACIÓN 4: Artículo 15. Instrumentos de Planificación.

Se sugiere sustituir la numeración en mayúsculas del apartado 1 por letras **minúsculas** tipo a), b), c) ... (*directriz 31*).

RESPUESTA 4: Se acepta y se modifica.

OBSERVACIÓN 5: Disposición adicional primera.

La disposición modifica el Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

El contenido de esta disposición no se ajusta a la función de una disposición adicional, según la *directriz 39*. Esta *directriz* especifica que las disposiciones adicionales deben regular regímenes jurídicos especiales, excepciones, dispensas o reservas en la aplicación de la norma, mandatos o autorizaciones no dirigidos a la producción de normas jurídicas, o preceptos residuales que no encuentren acomodo en el texto de la norma.

El contenido de la disposición no parece encajar en ninguno de estos supuestos. Su contenido se adecúa mejor a una **disposición final**, pues estas incluyen los preceptos que modifiquen el derecho vigente cuando la modificación no sea objeto principal de la disposición (*directriz 42.a*).

Por tanto, se propone reubicar el contenido de la disposición adicional primera en una nueva disposición final, por entender que tiene mejor acomodo en este tipo de disposición.

RESPUESTA 5: Se acepta y se traslada a las disposiciones finales.

OBSERVACIÓN 6: Disposición final cuarta.

La disposición establece que por Resolución General de vivienda se aprobarán los modelos normalizados de todas las Declaraciones Responsables, asociadas a los procedimientos previstos en la presente ley 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.

El contenido de esta disposición no se ajusta a la función de una disposición final. Su contenido se adecúa mejor a una disposición adicional, ya que estas incluyen los mandatos y autorizaciones no dirigidos a la producción de normas jurídicas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 448/453	

Dado que se trata de una resolución administrativa que aprobaría modelos normalizados de solicitud y una guía del usuario, se propone reubicar el contenido de la actual disposición final cuarta en una nueva **disposición adicional**, por entender que tiene mejor acomodo en este tipo de disposición (*directriz 39.c*).

RESPUESTA 6: Se acepta y se traslada a las disposiciones adicionales.

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Con fecha 24/06/2025 se recibe un correo electrónico que remite las consideraciones realizadas por la Dirección General de Presupuestos.

Con fecha 01/07/2025 se recibe un correo electrónico que remite las consideraciones realizadas por la Intervención General.

A continuación se valoran las observaciones realizadas por cada uno de los centros directivos mencionados:

OBSERVACIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS

OBSERVACIÓN 1: La Disposición Final Sexta es nueva y se refiere a la puesta en funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley. En el Informe Económico Financiero de la DGP se indicaba que no se cuantificaba el coste de creación y funcionamiento de este Registro dado que se posponía a su desarrollo Reglamentario, entendiéndose que se presupuestará en anualidades futuras por la ADA pero debieran indicarlo en la MAIN.

RESPUESTA 1: Se acepta. La nueva Disposición Final Sexta se ha incluido por indicación de las observaciones realizadas en el Informe del Gabinete Jurídico que exponía que habría que establecer una previsión sobre la más tardía entrada en vigor de las normas correspondientes. La ADA en su informe, que se ha incluido en el apartado 7 de la MAIN, disponía que no contaba con disponibilidad presupuestaria y por ello también se introdujo una disposición adicional cuarta sobre el Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria, que entendemos que da respuesta a la cuestión planteada.

OBSERVACIONES DE LA INTERVENCIÓN GENERAL

OBSERVACIÓN 1: Con fecha 23/09/2024 la IG emitió informe sobre una versión sustancialmente similar del mismo "ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA. La mayoría de las observaciones y sugerencias del referido informe de esta IG han sido recogidas total o parcialmente en la nueva versión del anteproyecto de Ley. Tan sólo deben reiterarse las siguientes observaciones:

- **En la exposición de motivos, penúltimo párrafo del apartado II**, en relación con los principios de buena regulación, debe revisarse la remisión que se efectúa al artículo 7 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, que no parece adecuada teniendo en cuenta que dicho artículo se refiere en la actualidad a la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, desde que se modificó su redacción por el artículo 12. seis, 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.
RESPUESTA: Se acepta y se realiza la remisión al artículo correcto, 6.bis.
- **En el artículo 9 . Consejo Andaluz de la Vivienda** (artículo 8 de la versión anterior), en relación con la creación de este nuevo órgano colegiado de la Administración de la Junta de Andalucía, de participación social, para una mayor precisión jurídica, se recomienda especificar que este órgano

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 449/453	

colegiado se encuadra en lo previsto en los artículos 20 y 88.2.b) de la Ley 9/2007, de la Administración de la Junta de Andalucía.

RESPUESTA: Se acepta y se añade.

OBSERVACIÓN 2: Por otra parte, **en el sitio web de normativa en elaboración del anteproyecto de Ley, constan diversas versiones de la MAIN.** La última de dichas versiones es la denominada "versión para solicitud dictamen del Consejo Económico y Social de Andalucía. Borrador 4 - V 4.2_06/06/2025", suscrita el 9 de junio de 2025, por la Secretaría General de Vivienda.

- En dicha MAIN, se observa que en el apartado 1. *Resumen ejecutivo*, dentro del subapartado 5. *Análisis de impacto*, en relación con el impacto económico-financiero y presupuestario, resulta contradictorio que hayan marcado la opción de que "*Afecta solo al órgano directivo proponente*", y también hayan marcado la opción de que "*Afecta a otros órganos directivos u organismos*".

RESPUESTA: Se acepta y se corrige.

- Además, en el mismo subapartado 5, se observa que no han cumplimentado los datos relativos a: "*Capítulos y fuentes financieras afectados, distinguiéndose a su vez entre gastos e ingresos*", ni tampoco sobre la "*Cuantificación del incremento o decremento de los gastos, por un lado, y de los ingresos, por otro*". A este respecto, se considera que dichos apartados deberían cumplimentarse conforme a la previsión de gastos e ingresos que se describen en el apartado 4.2. Impacto económico-financiero y presupuestario de la MAIN.

RESPUESTA: Se acepta y se corrige.

OBSERVACIÓN 2: En relación con la **modificación de las normas reglamentarias**, el borrador de la nueva versión del anteproyecto de Ley remitido, contempla 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.

A este respecto, desde el punto de vista del procedimiento de elaboración normativa no parece que sea adecuado, **dado que desvirtúa el principio de jerarquía normativa** que se incluya en las disposiciones del anteproyecto de ley la modificación de normas reglamentarias, alterando el rango normativo de las mismas.

En efecto, debe tenerse en cuenta que la aprobación de los reglamentos y, por consiguiente, la modificación que se proyecta realizar, tiene que ajustarse al ejercicio de la **potestad reglamentaria** que corresponde al Consejo de Gobierno de acuerdo con la Constitución, el Estatuto de Autonomía y las leyes, y someterse al procedimiento de elaboración que se establece en el artículo 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no es el mismo procedimiento de elaboración que para los proyectos de ley se establece en el artículo 43. De la iniciativa legislativa, de la misma Ley 6/2006, de 24 de octubre, que a diferencia de los reglamentos tienen que someterse a la potestad legislativa que corresponde al Parlamento de Andalucía.

En este mismo sentido, deberían tenerse en cuenta las consideraciones jurídicas del apartado 4.3, del Informe SSCC 2025/16, del Gabinete Jurídico, de 23 de mayo de 2025, al Anteproyecto de ley de Vivienda de Andalucía, publicado en el sitio web de elaboración normativa.

RESPUESTA: Se acepta parcialmente. 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 450/453	

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.

Por cuestiones de técnica legislativa esta disposición adicional pasa a una disposición final.

CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO

Con fecha 25/06/2025 se recibe un correo electrónico que remite las observaciones realizadas por la Consejería de Salud y Consumo. A continuación se valoran las observaciones realizadas:

OBSERVACIÓN 1: Se sugiere que el Consejo Andaluz de la Vivienda pueda recabar información directa de la ciudadanía.

RESPUESTA 1: Se acepta. Ya que se entiende que la ciudadanía está representada al tenerse en cuenta la representación de los agentes económicos y sociales más representativos.

OBSERVACIÓN 2: Se sugiere que se recabe por parte de los colegios profesionales datos adicionales relacionados con las personas que adquieren o usan las viviendas, en vez de únicamente el número de transacciones.

RESPUESTA 2: No se tiene en cuenta la petición de otros datos no contemplados a los Colegios Oficiales de Arquitectos, dado que son datos de los que no disponen y no son de su competencia (datos de ocupación, por venta o por alquiler, etc.), y pueden obtenerse por otras fuentes de información.

OBSERVACIÓN 3: Se solicita que se disponga expresamente que el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo prevea que en su formulación se evalúe si se somete a EIS.

RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente. El plan andaluz es un plan programático que plantea diversas líneas de actuaciones y ayudas. Será en el momento de redacción de las correspondientes bases reguladoras cuando habrá que evaluar la incidencia en la salud de cada línea concreta. No obstante, en la tramitación del plan andaluz se evaluará la incidencia en la salud, hecho que es preceptivo y que se considera que no ha de ser incluido en la redacción de este artículo.

OBSERVACIÓN 4: Se sugiere que a falta de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se use subsidiariamente el regional. Se sugiere asimismo explicitar que cuando exista el plan, los instrumentos de ordenación deben estar alineados.

RESPUESTA 4: No se acepta, ya que el plan municipal es un documento que analiza una situación determinada en un municipio y el plan andaluz es programático. Es el plan andaluz el que, a la luz de los resultados de los planes municipales, debe programar sus líneas de actuación y ayudas.

OBSERVACIÓN 5: Se somete a consideración las sugerencias de que no se fomente de forma expresa el incremento de la edificabilidad (aún en condiciones especiales) por parecer que chocan con la intención de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 451/453	

dotar de sostenibilidad a la norma. Nos gustaría insistir en que hubiera un control y que, en los casos de incremento de la edificabilidad por encima de lo previsto legalmente en principio, se revisara que efectivamente esto no chocha con la sostenibilidad por parte de las autoridades competentes (todo ello sin perjuicio de las competencias de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, en su caso).

RESPUESTA 5: Se informa que el incremento de edificabilidad permitido es el mismo ya contemplado en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, este anteproyecto de ley se ha redactado en colaboración con la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, dentro de los márgenes que permite la legislación urbanística.

OBSERVACIÓN 6: Se sugiere que se disponga explícitamente que siempre es preferible rehabilitar a ocupar nuevo suelo.

RESPUESTA 6: No se acepta. La ocupación del suelo no es competencia de vivienda, sino de urbanismo. Por otra parte es evidente el impulso de la rehabilitación en las políticas públicas en materia de vivienda.

OBSERVACIÓN 7: Se sugiere que se incluyan referencias a la necesidad de velar por el equilibrio de usos residenciales frente a usos turísticos (en este punto entendemos que no se ha incluido por no invadir competencias municipales. No obstante, mantenemos la idea de que sería conveniente una referencia a este hecho, aunque sea en la exposición de motivos.).

RESPUESTA 7: La regulación de los usos urbanísticos no es competencia de vivienda.

OBSERVACIÓN 8: Se sugiere que se creen categorías en los niveles de precios de la vivienda protegida para favorecer la equidad (en este punto, entendemos que se trataría de una cuestión muy compleja y por tanto, las referencias existentes en la exposición de motivos podrían ser suficientes).

RESPUESTA 8: Es en los planes de vivienda donde se regulan los distintos tipos de vivienda, los niveles de renta para su acceso y la limitación de los precios.

CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA

Con fecha 02/07/2025 se recibe un correo electrónico que remite las siguientes consideraciones realizadas por la Dirección General de Justicia Juvenil y Cooperación:

OBSERVACIÓN: En el artículo 48.1 se refiere al Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, que tendrá por objeto la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de mediación. Se utiliza el término «mediación», en lugar del que sería más correcto de «intermediación», dado que estos agentes inmobiliarios se dedican a intermediar en el sector, en alquileres, ventas y otras transacciones inmobiliarias, y no a realizar mediaciones, entendidas estas como uno de los Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC) a los que se refiere la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Esta misma circunstancia se da en el artículo 50.2 del proyecto.

El Registro de mediadores que actúen en asuntos civiles o mercantiles vinculados con el sector inmobiliario es competencia de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública conforme al artículo 1.e) 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.

Por seguridad jurídica, no deben confundirse los términos de intermediación como acción de facilitar la comunicación entre partes para que puedan negociar, con el de mediación, que supone la participación de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 452/453	

un tercero neutral que ayuda a las partes a encontrar soluciones aceptables para ambas en una controversia.

RESPUESTA: Se acepta y se modifican los artículos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	02/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP7HF94UUBZQD8VHUN3VM4UPHX	PÁG. 453/453	