BORRADOR 6 ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA
V 6.0_04/07/2025 – Para informe del Consejo Consultivo

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto y fines de la ley.
Artículo 2. Ámbito de aplicación de la ley.
Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.
Artículo 4. Definiciones y conceptos.
Artículo 5. Derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda.

TÍTULO I
Competencias y planificación

CAPÍTULO I
Competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda

Artículo 6. Administraciones competentes en materia de vivienda.
Artículo 7. Competencias de la Comunidad Autónoma.
Artículo 8. Competencias de los Ayuntamientos.
Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda.

CAPÍTULO II
Colaboración público-privada

Artículo 10. Colaboración Público-Privada.
Artículo 11. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible.
Artículo 12. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda protegida o asequible.
Artículo 13. Otras fórmulas de colaboración público-privada.
Artículo 14. Comisión Andaluza de colaboración público-privada en materia de Vivienda.

CAPÍTULO III
La planificación en materia de vivienda

Artículo 15. Instrumentos de Planificación.
Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
Artículo 17. Relación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.
Artículo 18. Planes Municipales de Vivienda y Suelo.
Artículo 19. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.

CAPÍTULO IV
Áreas Prioritarias de Vivienda

Artículo 20. Áreas Prioritarias de Vivienda.

CAPÍTULO V
Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico

Artículo 21. Coordinación de las competencias en materia de vivienda y el planeamiento urbanístico.
Artículo 22. Reservas para viviendas protegidas.
Artículo 23. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público.
Artículo 24. Asignación de proyectos de iniciativas residenciales a la Unidad Aceleradora de Proyectos

TÍTULO II
Calidad de las viviendas

Artículo 25. Calidad de la vivienda.
Artículo 26. Fomento de la Calidad.
Artículo 27. Principios rectores de la calidad de las viviendas.
Artículo 28. Responsabilidades y obligaciones.
Artículo 29. Acciones de la Administración Autonómica de Andalucía.
Artículo 30. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.
Artículo 31. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.
Artículo 32. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial.

TÍTULO III
Rehabilitación

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

Artículo 33. Objeto y finalidad de la rehabilitación.
Artículo 34. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana.
Artículo 35. Fomento de la rehabilitación.

CAPÍTULO II
Actuaciones en materia de rehabilitación

Artículo 36. Actuaciones en materia de rehabilitación
Artículo 37. Áreas para la regeneración y renovación urbana.
Artículo 38. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo.
Artículo 39. Obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas.

TÍTULO IV

Medidas para garantizar el buen uso y equilibrio del mercado residencial

CAPÍTULO I
Medidas para el fomento de la funcionalidad y equilibrio del mercado inmobiliario residencial

Artículo 40. Objeto y finalidad.
Artículo 41. Medidas de fomento del alquiler.
Artículo 42. Medidas frente a ocupaciones ilegales de vivienda.
Artículo 43. Medidas para la eliminación de la sobreocupación.

CAPÍTULO II
Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal

Artículo 44. Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.
Artículo 45. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.
Artículo 46. Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.

CAPÍTULO III
Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial

Artículo 47. Derechos de la ciudadanía en materia de información sobre vivienda.
Artículo 48. Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.
Artículo 49. Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.
Artículo 50. Inscripción sobre la base de una declaración responsable.
Artículo 51. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.
Artículo 52. Garantías y seguros de responsabilidad civil.

CAPÍTULO IV
Administradores de fincas

Artículo 53. Administradores de fincas de uso residencial.

TÍTULO V
Vivienda protegida

CAPÍTULO I
Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía

Artículo 54. Objeto y destino de las viviendas protegidas.
Artículo 55. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.

Artículo 56. Duración del régimen de protección.
Artículo 57. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.
Artículo 58. Acceso a la vivienda protegida.
Artículo 59. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.

CAPÍTULO II
Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida

Artículo 60. Selección de adjudicatarios de Vivienda Protegida.
Artículo 61. Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

CAPÍTULO III
Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos

Artículo 62. Promoción de viviendas protegidas.
Artículo 63. Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.
Artículo 64. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida.
Artículo 65. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.
Artículo 66. Transmisión de la promoción antes de la formalización de los contratos con los adjudicatarios.
Artículo 67. Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida.

CAPÍTULO IV
Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos

Artículo 68. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso.
Artículo 69. Percepción de cantidades a cuenta.
Artículo 70. Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida.
Artículo 71. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida.
Artículo 72. Colaboración de las Notarías.

CAPÍTULO V
Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación

SECCIÓN 1ª. 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

Artículo 73. 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.

Artículo 74. Transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.
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.
Artículo 76. Alquiler o cesión de uso viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores.

SECCIÓN 2ª. SEGUNDOS O POSTERIORES CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO O EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN PROMOCIONES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Artículo 77. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.
Artículo 78. Ejercicio de la opción de compra en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

SECCIÓN 3ª. OTRAS OPERACIONES JURÍDICAS SOBRE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 79. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital.
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.
Artículo 81. Adquisición de vivienda protegida por sucesión mortis causa.

SECCIÓN 4ª. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 82. Derechos de tanteo y retracto.
Artículo 83. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

CAPÍTULO VI
Descalificación de la vivienda protegida

Artículo 84. Descalificación.

TÍTULO VI
Infraestructura residencial para la función social de la vivienda

CAPÍTULO I
Bienes que integran la Infraestructura Residencial para la función social de la vivienda.

Artículo 85. Infraestructura Residencial para la función social de la vivienda.

CAPÍTULO II

Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Artículo 86. Parque Público de Vivienda de Andalucía.
Artículo 87. Financiación del Parque Público de Vivienda de Andalucía.
Artículo 88. Principios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía.
Artículo 89. Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública.
Artículo 90. Periodo de protección de las viviendas del Parque de Titularidad Autonómica y Municipal.
Artículo 91. Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía.
Artículo 92. Derechos y deberes de las personas usuarias del Parque Público de Vivienda de Andalucía.
Artículo 93. Desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.
Artículo 94. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.

CAPÍTULO III
Constitución de derechos sobre suelos

Artículo 95. Derecho de Superficie, usufructo o cesión de uso.

CAPÍTULO IV
Parque Público de titularidad Autonómica

Artículo 96. Inventario del Parque Público de Vivienda de titularidad Autonómica.
Artículo 97. Evaluación del Parque Público de Vivienda de titularidad Autonómica.

TÍTULO VII
La función inspectora de la administración sobre vivienda

Artículo 98. Naturaleza y funciones de la inspección en materia de vivienda.
Artículo 99. Inspección Autonómica en materia de vivienda.
Artículo 100. Planificación y programación.
Artículo 101. Criterios generales de planificación.
Artículo 102. Plan de Inspección en materia de vivienda.

TÍTULO VIII
Régimen sancionador en materia de vivienda

CAPÍTULO I
Disposiciones comunes al régimen sancionador

Artículo 103. Actuaciones de investigación.
Artículo 104. Obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras.
Artículo 105. Sujetos responsables.

Artículo 106. Criterios para la graduación de las sanciones.
Artículo 107. Multas coercitivas y otras medidas aplicables.
Artículo 108. Administraciones competentes.
Artículo 109. Prescripción de las infracciones.
Artículo 110. Prescripción de las sanciones.
Artículo 111. Procedimiento sancionador.

CAPÍTULO II
Tipificación de las infracciones y sanciones

SECCIÓN 1ª. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA EN GENERAL

Artículo 112. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda en general.
Artículo 113. Sanciones en materia de vivienda en general.

SECCIÓN 2ª. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 114. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida.
Artículo 115. Presunción de vivienda protegida no habitada.
Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida.
Artículo 117. Sanciones accesorias en materia de vivienda protegida.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Modelos Normalizados de Declaraciones Responsables.

Disposición adicional segunda. Titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo.

Disposición adicional tercera. Umbrales mínimos de consumos para considerar como no habitada una vivienda protegida.

Disposición adicional cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria.

Disposición adicional quinta. Protección de datos personales.

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.

Disposición adicional séptima. Acceso al Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la presente ley.

Disposición transitoria segunda. Sobre la aplicación de las condiciones de calidad a nuevas promociones o rehabilitaciones.

Disposición transitoria tercera. Gestión municipal de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida.

Disposición derogatoria única.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Disposición final segunda. 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.

Disposición final tercera. 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.

Disposición final cuarta. Modificación del Reglamento de la Ley 7/2021, de1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Disposición final quinta. Modificación de normas reglamentarias.

Disposición final sexta. Habilitación reglamentaria.

Disposición final séptima. Puesta en funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Disposición final octava. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española, en su artículo 47, recoge el derecho que tienen todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en línea con lo establecido en la Declaración universal de los Derechos Humanos, la Carta Social Europea y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea. Además, establece que serán los poderes públicos quienes han de promover 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.

Este derecho se configura 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, estableciendo el deber de las Administraciones públicas competentes de generar aquellas «condiciones necesarias» que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares. 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.

Por otra parte, la Constitución Española en su artículo 148.1.3ª reconoce a las Comunidades Autónomas la facultad de asumir competencias 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.

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 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, habiéndose dictado por el Tribunal Constitucional Sentencia 79/2024, de 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.

Bajo este marco constitucional y del estatuto autonómico, los municipios andaluces, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 y 25 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, asumen una responsabilidad clave en la implementación de políticas de vivienda. Esta norma les confiere atribuciones para planificar, ordenar y ejecutar actuaciones orientadas a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada. Entre sus funciones destacan la elaboración de planes municipales de vivienda y suelo, la promoción de vivienda protegida, la gestión de programas de rehabilitación y regeneración urbana, así como el control y seguimiento de la ocupación efectiva de las viviendas con protección pública. Estas competencias permiten a los municipios responder a las necesidades específicas de su población y territorio, contribuyendo a la cohesión social y al desarrollo sostenible en el ámbito local.

La presente ley se enmarca en el compromiso de Andalucía con los principios de sostenibilidad, inclusión y calidad de vida establecidos tanto en el Pacto Verde Europeo como en la iniciativa de la Nueva Bauhaus Europea. Esta última aboga por un modelo de desarrollo urbano y habitacional que integre la sostenibilidad ambiental con la equidad social y la calidad arquitectónica, fomentando soluciones innovadoras que promuevan la eficiencia energética, la circularidad de los recursos y la integración armoniosa en el entorno natural y cultural. En coherencia con estas directrices, la ley impulsa políticas públicas que favorecen la rehabilitación del parque residencial existente, la reducción de las emisiones de carbono asociadas a la construcción y el uso de materiales sostenibles, alineándose con la transición ecológica justa y la creación de comunidades resilientes e inclusivas. Este enfoque refuerza el compromiso de Andalucía con un futuro habitable y sostenible para sus ciudadanos, respetando su rico patrimonio arquitectónico y cultural.

Finalmente, la vivienda, y la garantía del derecho a la misma, se relaciona directamente con ocho de los diecisiete Objetivos de Desarrollo Sostenible. Más concretamente, el Objetivo de Desarrollo Sostenible número once se centra en la vivienda social y asequible. Este objetivo insta a los Estados a “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, y establece como meta principal “de aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”.

II

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 las personas 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 las personas propietarias, 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 la población 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, las distintas formas de familia y la movilidad en el trabajo, que incrementan la dificultad en el acceso a la primera vivienda 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 personas propietarias privadas 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.

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 y autonómica relativas a las reservas de suelo.

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 el equilibrio entre las actividades que se desarrollan en la 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 las personas propietarias 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, para que den respuesta a todo tipo de realidades personales y familiares.

El actual marco normativo en materia de vivienda en Andalucía presenta signos de obsolescencia, al no responder de forma adecuada a los profundos cambios sociales, económicos y demográficos experimentados en las últimas décadas, ni a las nuevas dinámicas del mercado inmobiliario. Entre los principales factores que justifican su revisión destacan: el desajuste con la realidad socioeconómica actual, marcada por nuevas formas de convivencia, precariedad laboral y envejecimiento poblacional; la insuficiencia para abordar de manera efectiva la crisis de acceso a una vivienda asequible; la falta de respuesta ante nuevos modelos de alquiler, vivienda colaborativa y retos de sostenibilidad; y la necesidad de incorporar de forma transversal la perspectiva de género y diversidad. A ello se añade la dispersión y desactualización de la normativa vigente, que dificulta su comprensión y aplicación. Por todo ello, se hace necesaria una actualización integral del marco legal para garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible a toda la ciudadanía.

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,

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:

a) Impulso del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía, especialmente de las personas 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.
b) 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.
c) 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. 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.
d) Protección a las personas propietarias frente a las ocupaciones ilegales de viviendas.
e) Facilitar el derecho de las personas propietarias privadas a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler.
f) 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.
g) Impulso para 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.
h) Activación de 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 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.

i) Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda.

j) Impulso de 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 las personas 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. Su ámbito es toda la vivienda en Andalucía, libre, protegida, nueva o usada.

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 inicialmente planteaba el anteproyecto, 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.

La presente ley se adecúa a los principios de buena regulación, en concreto a los de necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, de acuerdo con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas y en el artículo 6.bis del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de

procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía. En particular, responde al principio de necesidad, dado que aborda una problemática estructural y creciente que afecta al ejercicio efectivo del derecho de acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible en Andalucía. Desde una perspectiva de eficacia, la ley articula un conjunto de medidas coherentes y orientadas a resultados, para alcanzar los fines propuestos. El principio de proporcionalidad se observa al limitar la regulación a lo estrictamente imprescindible, sin imponer cargas innecesarias o restrictivas a los destinatarios, implementando en muchos de sus trámites de la declaración responsable y descartando alternativas menos eficaces. En cuanto a la seguridad jurídica, como se ha expuesto anteriormente, esta ley apuesta por ofrecer un marco normativo claro, sistemático y coherente, que unifica y actualiza la legislación vigente, facilitando su interpretación y aplicación. Se garantiza también el principio de transparencia mediante los procedimientos de consulta pública y participación de los principales agentes implicados en su elaboración y para ello 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. Finalmente, el principio de eficiencia queda reflejado en la apuesta por mecanismos que optimizan los recursos públicos, simplifican trámites administrativos y promueven la colaboración público-privada, con el objetivo de maximizar el impacto social de las políticas públicas en materia de vivienda.

En la redacción del presente texto se ha tenido en cuenta lo establecido en los artículos 5 y 50 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género de Andalucía, de forma que se ha procurado incorporar la perspectiva de la igualdad de género en la elaboración, ejecución y seguimiento de la ley, considerando sistemáticamente las prioridades y necesidades propias de las mujeres y de los hombres, sus diferentes necesidades y situaciones, con el objetivo de eliminar posibles desigualdades y fomentar la igualdad.

III

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.

El Título Preliminar regula el objeto y ámbito de aplicación de la ley, establece el marco normativo en la materia de acuerdo con los estándares de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Asimismo, recoge los principios rectores de la política de vivienda definiendo el contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda en condiciones de igualdad y promoviendo las medidas necesarias para tal fin, y contiene además un artículo de definiciones y conceptos para un mejor entendimiento de las determinaciones contenidas en la ley.

La presente ley actualiza el concepto de vivienda protegida, otorgándole mayor flexibilidad, y además se le da más dinamismo a su tramitación y gestión. Además, se redefine el concepto de alojamiento dotacional protegido ampliando sus destinatarios a los colectivos prioritarios con especiales dificultades de acceso a la vivienda y se definen nuevas figuras del uso residencial comunitario dándole la necesaria cobertura legal.

El Título Primero: Competencias y Planificación, se desarrolla en cinco Capítulos:

El Capítulo I denominado Competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda, clarifica, coordina y ordena el papel de las distintas administraciones, confiriendo a la política de vivienda un carácter multinivel necesario, dotando a cada administración de las herramientas para ello y contando de manera especial con la necesaria colaboración público-privada. Para ello la ley define las Administraciones competentes en materia de vivienda, desarrolla las competencias autonómicas y se atribuyen nuevas competencias a los Ayuntamientos en aras del principio de autonomía.

Como novedad, se atribuye potestad sancionadora a los Ayuntamientos en materia de calificación de vivienda protegida con la finalidad de otorgar una herramienta eficaz para controlar cualquier posible incumplimiento que pueda producirse en dicho procedimiento del que ya eran titulares competenciales, y en materia de uso residencial no autorizado, control de la calidad de la vivienda y sobreocupación, por entender que es crucial en este tipo de infracciones la cercanía del Ayuntamiento y de la Policía Local para controlar la proliferación de viviendas en las que se generen situaciones de hacinamiento, insalubridad y precariedad.

En el Capítulo II se aborda la Colaboración Público-Privada en tanto que la Consejería competente en materia de vivienda podrá establecer cauces de cooperación y colaboración con los agentes privados relacionados con la materia de vivienda, impulsando medidas de fomento para las iniciativas privadas, que tengan por objeto la construcción de vivienda asequible para facilitar el acceso a la vivienda a toda la sociedad y especialmente a los colectivos que pudieran establecerse por una especial necesidad.

En el Capítulo III se aborda la Planificación en materia de vivienda, se definen los distintos instrumentos de planificación, además del Plan Autonómico de Vivienda y Suelo y los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, se introduce la figura de los Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo para coordinar de manera conjunta las necesidades comunes en materia de vivienda, infraestructuras, suelo y dotaciones de los municipios afectados.

El Capítulo IV introduce como novedad las Áreas Prioritarias de Vivienda, que permitirán priorizar territorialmente el acceso a determinados Programas del Plan Andaluz de Vivienda vigente, en función de la alta demanda o problemática de vivienda en el ámbito y los criterios que se aprueben por la Consejería. La aprobación de estas Áreas Prioritarias de Vivienda supondrá la declaración de urgencia en la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión que hayan de aprobarse en dichos ámbitos.

Por último, el Capítulo V aborda la Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico. Se pone especial énfasis a la provisión de la materia prima para lograr la vivienda asequible, que es el suelo, todo ello en el marco de ciudades sostenibles y más humanas, mediante una mejor coordinación entre la ordenación territorial y urbanística y la política en materia de vivienda. Se ponen en correlación las herramientas de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para el desarrollo de suelo, así como las figuras disponibles para la transformación de la ciudad consolidada, tales como las Áreas de Gestión Integrada para promover la disponibilidad de suelo asequible, y sostenible para la producción de viviendas. Se busca promover una Infraestructura residencial de carácter público, de viviendas o alojamientos en alquiler, y que ofrezca vivienda a precio asequible a los colectivos prioritarios, tales como las personas jóvenes. Se trata de equipamientos

residenciales en alquiler, gestionados directamente o en colaboración público-privada, siempre que la administración establezca los requisitos. También se regula en este capítulo las condiciones para asignar proyectos de iniciativas residenciales a la Unidad Aceleradora de Proyectos de la Junta de Andalucía.

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 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 proximidad 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 largo de la vida útil de los edificios. Se incide además en la mejora en los procedimientos de Control de calidad de las obras y de todo el proceso hasta que la vivienda llega a la persona usuaria. Se persigue la inclusividad de las personas. Finalmente, se impulsa la implementación de terrazas y espacios libres en las viviendas, y en los espacios comunes de los edificios, potenciando los usos de estos adecuados a las necesidades de sus habitantes, uso deportivo, multiusos, servicios domésticos, coworking etc…

El Título Tercero: Rehabilitación, persigue adecuar las viviendas existentes, los edificios y la ciudad a los estándares de calidad de los edificios de nueva planta actuales y a las necesidades de sus usuarios. Para ello esta ley ha puesto el foco en la renovación del parque inmobiliario envejecido, que necesita de actuaciones integrales y urgentes de rehabilitación y regeneración urbana, a lo que se suma la escasez de suelo en la ciudad, todo ello bajo principios de sostenibilidad social, incluyendo a todas las personas, económica y medioambiental. Garantizando la pervivencia del legado histórico y el equilibrio de usos residenciales, turísticos y económicos de las ciudades consolidadas. Se han establecido los principios rectores y las acciones de la administración en materia de rehabilitación y para la eliminación del chabolismo y la infravivienda. Se incluye la posibilidad de delimitación de Áreas para la regeneración y renovación Urbana, a los efectos de fomentar, coordinar y desarrollar actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social, en colaboración y coordinación con los Ayuntamientos.

En el Título Cuarto: Medidas para garantizar el buen uso y equilibrio del mercado residencial, se han recogido diversas medidas para paliar los efectos de las graves situaciones que actualmente afectan de manera especialmente sensible al sector residencial, a lo largo de cuatro Capítulos.

El Capítulo I: sobre medidas para el fomento de la funcionalidad y equilibrio del mercado residencial, define una serie actuaciones e instrumentos e incentivos para incrementar la puesta en uso de viviendas en

alquiler, se establecen medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda, y medidas tendentes a la eliminación de la sobreocupación.

En el Capítulo II: Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal, se establece un sistema andaluz de coordinación en varios niveles, donde además de organizar un sistema coherente de información y de cercanía a la población. Así, se crea la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal con el objeto de establecer las directrices para la coordinación de la información, asesoramiento y acciones para evitar la ocupación ilegal y para ofrecer soluciones habitacionales conjuntas en situaciones de desahucio y vulnerabilidad social, el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal, integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento necesario en esas materias a la población, dejando a la potestad de los Ayuntamientos que puedan poner en funcionamiento las Unidades Municipales de Asesoramiento en Materia de Desahucios para proporcionar la información y el asesoramiento a personas afectadas por procedimientos de desahucio y a las personas propietarias de inmuebles que hayan sido ocupados.

Los Capítulos III: Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial y IV: Administradores de Fincas, destinados a 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. Con tal finalidad, la ley contempla medidas tales como el establecimiento de un Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, de carácter voluntario, que permitirá acreditar a los profesionales inscritos su especialización en el sector inmobiliario residencial para que los ciudadanos, compradores o posibles arrendatarios de una vivienda, puedan 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.

El Título Quinto: Vivienda Protegida, establece el Régimen de la Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrolla en seis capítulos. Se ha redactado este título buscando una fácil comprensión del mismo por la ciudadanía. 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 trámites a realizar, pasando de un modelo de desconfianza en el promotor y la ciudadanía, a un modelo de confianza en los agentes participantes, si bien sometidos a ulterior control del cumplimiento de la ley. Asimismo, se refuerza el marco de las viviendas protegidas para personas con discapacidad, de conformidad con la Estrategia Estatal para un Nuevo Modelo de Cuidados en la Comunidad. Un proceso de desinstitucionalización (2024-2030), que apuesta por un nuevo enfoque para los recursos residenciales para personas con necesidad de apoyos, y de acuerdo con el artículo 44 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, que promueve el derecho de las personas con discapacidad a llevar una vida independiente, y participar plenamente en todos los ámbitos sociales a través de la adopción de medidas de accesibilidad universal, y diseño para todas las personas.

El Capítulo I: Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía, regula y actualiza el concepto de vivienda protegida, se le da mayor flexibilidad, y además se le da más dinamismo a su tramitación y gestión y se da respuesta a las nuevas necesidades habitacionales, con el residencial comunitario. Se liberalizan los plazos adaptándose en cada momento temporal a las necesidades reales, lo que ha sido ratificado por la

Sentencia antes citada, del 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. Así mismo, se elimina el periodo previo de diez años de prohibición absoluta de disponer. La filosofía es que lo realmente importante es que la vivienda sea habitada por un destinatario que realmente la necesite, que cumpla los requisitos y que acceda a la misma con un precio fijado legalmente. Para que tanto la ciudadanía como los agentes implicados tengan toda la información a su alcance, se crea el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios.

El Capitulo II: Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida, introduce como novedad que la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se podrá realizar mediante listado obtenido del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o por convocatoria específica municipal, de conformidad con los principios de publicidad, igualdad y concurrencia. Se mantiene el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida como instrumento para la inscripción de las personas solicitantes de viviendas protegidas, para la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas en determinados supuestos y para la certificación de que cumplen los requisitos necesarios para acceder a las mismas, si bien se gestionará por cada municipio por ser asunto de su competencia.

El Capítulo III: Promoción y calificación de viviendas y alojamientos protegidos, 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. Asimismo, se refuerzan las obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida con la finalidad de dotar de mayor seguridad y transparencia al procedimiento de adjudicación.

El Capítulo IV: 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. 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. De otra parte, se regula expresamente en un solo artículo los derechos y obligaciones de los titulares de viviendas protegidas.

En el Capítulo V: Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación, se desarrollan los requisitos y procedimientos con el objeto de facilitar la comprensión de la normativa y simplificar los trámites al administrado. Para ello se divide el capítulo en cuatro secciones. En la sección primera, se desarrollan los supuestos de operaciones jurídicas que se produzcan tras la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta, en la sección segunda, se regulan las que se produzcan en segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler, en la sección tercera se regulan otras operaciones jurídicas sobre las viviendas protegidas, entre ellas, las operaciones societarias, las transmisiones forzosas y las sucesiones hereditarias, y finalmente en la sección cuarta se regula el derecho de tanteo y retracto, que a diferencia de la legislación anterior queda reducido a los supuestos de transmisiones de vivienda protegida por sus adjudicatarios y sucesivos titulares.

Se refuerzan las obligaciones de publicidad 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 en los términos mencionados anteriormente.

El Capítulo VI: Descalificación de la vivienda protegida, mantiene el régimen de descalificación de la normativa anterior remitiéndose a lo que se disponga en los correspondientes planes de vivienda y suelo.

El Título Sexto desarrolla la Infraestructura Residencial para la función social de la vivienda, que está constituida por el conjunto de las viviendas y alojamientos cedidos en alquiler, cumplan o no con el concepto de vivienda protegida, destinado a satisfacer el derecho a la vivienda, 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. Se compone de las viviendas protegidas del parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales, y aquellas que hayan sido adquiridas con la finalidad de ofrecerlas en alquiler a precio asequible. Igualmente se compone de las viviendas dotacionales, que hayan sido promovidas por promotores privados, sobre suelos públicos en régimen de concesión de derecho de superficie. Se fomenta la colaboración público-privada, incluyendo a las organizaciones del tercer sector, para seguir promoviendo parque de viviendas en alquiler a precio asequible, así como fórmulas de colaboración en la gestión para colectivos específicos atendidos por el tercer sector o que tengan los mismos fines. De otra parte, se aclaran los conceptos, y se concreta que el Parque Público de Viviendas de Andalucía está 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. Se regulan los derechos y obligaciones de las personas usuarias del parque público con especial énfasis en la obligación de conservar y mantener la vivienda en las condiciones adecuadas de uso, seguridad y salubridad, con posibilidad de desahucio en caso de incumplimiento de las obligaciones.

El Título Séptimo: La Función inspectora de la administración sobre vivienda, define el ejercicio de esta potestad dirigida a comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo. Se mantiene la necesidad de planificación en materia de inspección, así como la estructura actual del cuerpo de inspección con la introducción del cuerpo de Subinspección, sin perjuicio de darle relevancia a la colaboración de la Administración Local.

El Título Octavo: Régimen Sancionador en materia de vivienda, analiza y tipifica las Infracciones y Sanciones en materia de vivienda en general y en materia de vivienda protegida. Se desarrolla en dos capítulos.

En el Capítulo I: Disposiciones comunes al régimen sancionador, regula las actuaciones de investigación, dotando de especial relevancia a las obligaciones de información y de colaboración, así como estableciendo distintas disposiciones de carácter general.

El Capítulo II: Tipificación de las infracciones y sanciones, se han tipificado infracciones nuevas acordes con las nuevas obligaciones establecidas en el articulado, en base a la experiencia que se ha desarrollado en el ámbito de la inspección en materia de vivienda. Se ha de tener en cuenta que cobra especial relevancia en esta ley 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. Finalmente, manteniendo un número equivalente de infracciones al de la legislación derogada, se han adecuado las cuantías sancionadoras a la gravedad de los hechos previstos en la tipificación establecida, regraduando algunas infracciones de muy graves a graves en comparación con la legislación anterior, entendiendo que se encontraban excesivamente gravadas.

En las disposiciones adicionales se regulan diversas cuestiones.

La disposición adicional primera incorpora la previsión de aprobación de modelos normalizados de las declaraciones responsables que se establecen en determinados procedimientos.

Se incluye una disposición adicional segunda, donde se regula la atribución de la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), para clarificar el marco jurídico aplicable, evitando duplicidades competenciales y facilitando una gestión unificada, ágil y eficiente del patrimonio público de suelo en el ámbito autonómico.

Mediante la disposición adicional tercera, se definen los consumos que han servir de base o fundamento para considerar como deshabitada una vivienda protegida.

La disposición adicional cuarta, establece el marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria entendiendo 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.

La disposición adicional quinta relativa al tratamiento de los datos personales derivados de lo dispuesto en esta ley, regula que se adecuarán a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección Datos Personales y garantía de los derechos digitales y demás normativa reguladora de la protección de datos personales, y que establece el margo general de garantías exigidas por la doctrina constitucional.

Se introduce una disposición adicional sexta que regula la supresión de la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Finalmente, se introduce una disposición adicional séptima por la que se regula el sistema de ingreso al Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Se regulan tres disposiciones transitorias:

En la primera se prevé el régimen transitorio de las viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la presente ley estuvieran calificadas definitivamente con arreglo a algún régimen de protección pública.

En la segunda, se determina que las promociones u obras de rehabilitación de edificios para uso residencial que a la entrada en vigor de esta ley hubieren solicitado y obtenido licencia de obras, quedan excluidas de la aplicación de las disposiciones de la misma en materia de calidad.

En la disposición transitoria tercera se regula la transición al nuevo modelo de gestión municipal de los registros de demandantes de vivienda protegida.

Atendiendo al objetivo de simplificación normativa, la disposición derogatoria indica qué normativa queda derogada a la entrada en vigor de la presente ley.

Por último, se desarrollan ocho disposiciones finales:

Con el fin de reforzar la coherencia del marco normativo autonómico en materia de vivienda y suelo, esta ley introduce modificaciones puntuales en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en su Reglamento General de desarrollo a través de la disposición final cuarta. La legislación urbanística ya contempla instrumentos que favorecen la ampliación del suelo urbanizado de uso residencial y fomenta la colaboración público-privada en actuaciones de urbanización, regeneración y rehabilitación, por lo que resulta un vehículo idóneo para avanzar en los objetivos de esta nueva norma. En particular, se adapta el artículo 61.5 de la Ley 7/2021 y su correlativo reglamentario (artículo 83) a las últimas modificaciones de la legislación básica estatal, incorporando criterios para la aplicación flexible de la reserva de vivienda protegida en determinadas circunstancias justificadas. También se establece la vinculación entre los planes municipales de vivienda y los instrumentos de ordenación urbanística para definir de forma más precisa la cuantificación de la demanda y las reservas necesarias. Además, se refuerza el compromiso público con la vivienda protegida mediante la obligación de destinar al menos el 25% de los recursos de los patrimonios públicos de suelo a su adquisición o construcción. Estas modificaciones permiten una mayor adaptación a la realidad territorial y social de los municipios, evitando reservas innecesarias en contextos sin demanda acreditada o con precios de vivienda libre similares a los de la protegida. Todo ello se realiza en 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 exige ajustar la regulación autonómica sobre reservas de vivienda protegida a la legislación estatal, reservando las exenciones a instrumentos de ordenación de ámbito regional o subregional y garantizando su adecuada justificación y distribución territorial conforme al principio de cohesión social.

Se incluye una disposición final segunda como consecuencia de lo dispuesto en la disposición adicional sexta, por la que se modifica 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.

La disposición final tercera modifica algunos preceptos esenciales del Reglamento de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con el fin de adaptarlos al contenido de la presente ley, todo ello sin perjuicio de un posterior desarrollo reglamentario completo de la misma.

En la disposición final quinta, se señala que las determinaciones previstas en las normas reglamentarias modificadas por esta ley podrán ser objeto de futuras modificaciones mediante normas del rango reglamentario correspondiente.

En la disposición final sexta, se regula la habilitación reglamentaria para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

La disposición final séptima regula la puesta en funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Finalmente, la disposición final octava establece la entrada en vigor de la presente ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto y fines de la ley.

1. 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, 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.

2. En el marco de las citadas condiciones, la presente ley tiene por finalidad:
   a) 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.
   b) Establecer el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos y privados implicados en el sector de la vivienda y asignar competencias a las Administraciones en esta materia.
   c) Establecer los principios básicos de calidad y accesibilidad de las viviendas y de las medidas para garantizar su habitabilidad, funcionalidad, buen uso, conservación y rehabilitación.
   d) Establecer medidas para asegurar la protección de las personas titulares y usuarias de vivienda, frente a situaciones que puedan comprometer el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada.
   e) Definir, con referencia a la materia objeto de la presente ley, los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transmisión y administración de viviendas.
   f) Establecer el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas y regular su acceso y demás actuaciones susceptibles de protección.
   g) Establecer medidas de fomento, actuaciones e instrumentos para mejorar e incrementar el parque de viviendas.
   h) 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.

i) Tipificar las infracciones y sanciones en materia de vivienda en general y en materia de vivienda protegida en concordancia con las competencias y obligaciones establecidas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación de la ley.

1. 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.

2. Se incluyen en el ámbito de aplicación 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 necesidades habitacionales transitorias sean calificados por la normativa autonómica.

3. El ámbito territorial de aplicación de la presente ley es la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.

Las políticas de vivienda de las administraciones públicas de Andalucía se sujetarán a los siguientes principios:

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, corrigiendo los desequilibrios territoriales.

2. Establecer y proteger los derechos y obligaciones de las personas propietarias, adquirentes y arrendatarias de viviendas, con especial énfasis en el deber de mantener las condiciones de calidad de las mismas y el correcto régimen de habitación o uso.

3. Impulsar políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler mediante el establecimiento de incentivos que permitan la puesta a disposición de viviendas en el mercado del alquiler.

4. Promover e impulsar la construcción de viviendas cumpliendo los requisitos establecidos por la normativa de accesibilidad universal, calidad, 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.

5. Promover una oferta significativa y estable de viviendas 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.

6. 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, respetando y ajustándose al principio de igualdad de género.

7. 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, agentes y colectivos que intervienen en la misma.

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

9. 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.

10. Impulsar la investigación y la innovación en materia de vivienda, procurando la sostenibilidad ambiental y energética, fomentando el empleo de energías renovables y la economía circular.

11. Establecer los mecanismos de acceso a la información sobre las necesidades de vivienda en Andalucía, y muy especialmente de viviendas protegidas, así como los mecanismos de información sobre la disponibilidad de vivienda en la Comunidad Autónoma.

12. Promover la industrialización del sector de la edificación residencial basada en la construcción sostenible y llevando a cabo una transición ecológica y digital del sistema productivo actual, fomentando la investigación, la innovación, el desarrollo y fabricación de nuevos materiales para construcción, así como nuevas técnicas de trabajo que incrementen la productividad y la seguridad y salud en el trabajo.

Artículo 4. Definiciones y conceptos.

A los efectos de lo dispuesto en la presente ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, se establecen los siguientes conceptos y definiciones:

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.

b) Vivienda Protegida: Se considera vivienda protegida, aquella cuyo régimen está constituido por el conjunto de limitaciones y requisitos que han de cumplirse mientras persista su protección, y que así se

califiquen por el Ayuntamiento de conformidad con los establecido en la presente ley, las normas que la desarrollen y los programas concretos que se aprueben, conforme a:

1. Su destino a uso residencial habitual y permanente.
2. Precio limitado para la venta y para el alquiler o cesión del uso
3. Sujetos destinatarios de las mismas.
4. Cumplimiento de condiciones específicas de calidad y diseño, según normativa de aplicación, en su caso.

La protección de la vivienda se extiende a los garajes y trasteros que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la misma, así como a otros elementos a los que pueda ampliarse la protección conforme al correspondiente plan o programa, siendo considerados como anejos de la vivienda protegida.

c) Alojamiento protegido: vivienda comunitaria destinada a colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda 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, calificados de conformidad con la normativa autonómica.

d) Vivienda o alojamiento dotacional: vivienda o alojamiento protegido construido en suelo dotacional público, destinado exclusivamente al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de uso temporal y de carácter rotatorio, cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

e) Vivienda concertada: Vivienda de titularidad privada objeto de medidas de fomento, ayudas o beneficios que se establezcan en la normativa correspondiente por la Junta de Andalucía u otras administraciones, para incentivar su adquisición o rehabilitación con el objeto de vincularlas a destino de residencia habitual propia o a su puesta a disposición en alquiler u otro régimen de tenencia temporal a personas que no pueden acceder al mercado libre de viviendas, para su destino a vivienda principal o habitual.

f) Vivienda asequible: se considerará que una vivienda es asequible cuando los costes para su compra o alquiler suponen menos del 30% de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia cuyos ingresos máximos no superen 7 veces el IPREM.

g) Vivienda principal: vivienda que se utiliza como residencia habitual y permanente donde la persona, unidad familiar o de convivencia, fija su vecindad administrativa a los efectos de disfrutar de los servicios de interés público y social.

h) Vivienda secundaria: vivienda de la que se hace uso residencial por temporadas o por estancias cortas de tiempo.

i) Unidad habitacional: espacio de un inmueble destinado al uso exclusivamente residencial privativo, que puede coincidir con una vivienda completa si no está previsto como edificación de uso colectivo, o con la parte destinada únicamente a espacio residencial dentro de un inmueble con servicios colectivos.

j) Uso residencial comunitario: Tipología dentro del uso residencial, que se destina a la residencia de personas que desean la convivencia en comunidad en un espacio común preparado para cubrir sus necesidades.

Dentro de esta tipología se incluyen las siguientes modalidades:

Co-housing: Modalidad residencial compuesta por unidades habitacionales que constituyen una vivienda completa que incluye su propio/o dormitorio/s baño, cocina y sala de estar, con la superficie mínima que

se determine reglamentariamente, y contando con servicios y estancias comunes. Está caracterizada por la propiedad colectiva del inmueble y por la autogestión.

Co-living: Modalidad residencial compuesta por unidades habitacionales privativas que no constituyen viviendas completas, con la superficie mínima que se determine reglamentariamente, destinadas a la residencia temporal, así como por servicios y estancias comunes. Se caracterizada por su gestión por operador único de carácter profesional o empresarial.

Flex-living: Modalidad residencial compuesta por unidades habitacionales privativas que pueden o no constituir viviendas completas, con la superficie mínima que se determine reglamentariamente, destinadas a la residencia temporal, así como por servicios y estancias comunes. Se caracterizada por su gestión por operador único de carácter profesional o empresarial.

k) Colaboración público-privada: modelos de colaboración con la iniciativa privada 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, 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 o asequibles.

l) Colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda, son aquellas personas que por motivos sociales, económicos o por tener una discapacidad, 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 colectivos prioritarios de acceso a la vivienda, los integrados por las siguientes personas:

   1. jóvenes que accedan a su primera vivienda.
   2. mayores de 65 años.
   3. personas con discapacidad reconocida en grado igual o superior al 33% o en situación de dependencia reconocida.
   4. personas con dependientes a su cargo.
   5. mujeres embarazadas sin recursos.
   6. víctimas de la violencia de género acreditada.
   7. jóvenes extutelados por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla.
   8. 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 impago de su hipoteca o alquiler, como resultado de circunstancias imprevistas que hayan afectado gravemente a su capacidad económica.
   9. personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
   10. 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.

11. 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.
12. las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores o personas con discapacidad a su cargo, incluyendo situaciones de tutela o acogimiento familiar.
13. personas procedentes de ruptura de la unidad familiar o de convivencia.
14. emigrantes retornados.
15. familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.
16. Personas que acceden a su primera vivienda en compraventa o alquiler.
17. Otros colectivos que se entiendan como prioritarios, por motivos justificados, y que se definan reglamentariamente o se determinen por los Planes o Programas en materia de vivienda.

m) Promotor: cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de ejecución de viviendas u otros espacios de uso residencial o en su caso de la rehabilitación de viviendas o edificios y regeneración urbana.

n) Gestor de viviendas: cualquier persona jurídica, pública o privada, que gestiona los alquileres de viviendas del parque privado, público-privado o público de viviendas de la comunidad, o de promociones acogidas a algún programa de protección, prestando los servicios a los inquilinos, velando por el buen uso de las viviendas o alojamientos.

o) Entidades del tercer sector de acción social: son aquellas organizaciones de carácter privado, surgidas de la iniciativa ciudadana o social, bajo diferentes modalidades, que responden a criterios de solidaridad y de participación social, con fines de interés general y ausencia de ánimo de lucro, que impulsan el reconocimiento y el ejercicio de los derechos civiles, así como de los derechos económicos, sociales o culturales de las personas y grupos que sufren condiciones de vulnerabilidad o que se encuentran en riesgo de exclusión social, constituyéndose en proveedores de viviendas para estos colectivos.

p) Infravivienda: edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda 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 y adecuada y accesible.

q) Chabolismo: forma de infravivienda específica que se caracteriza por la autoconstrucción semi-temporal, 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.

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

1. Las personas físicas con vecindad administrativa en cualquier municipio de Andalucía son titulares del derecho de acceso a una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, 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. Para hacer efectivo este derecho, las Administraciones Públicas desarrollarán políticas destinadas a:

a) facilitar el acceso a la vivienda para toda la ciudadanía: asequible al nivel de renta de la población, adaptada a la realidad económica de cada hogar; habitable en aspectos de espacio acorde a las personas que la habitan, con higiene y salubridad, temperatura adecuada, agua corriente, luz natural, mobiliario básico; con accesibilidad inclusiva; con buenas condiciones medioambientales, de convivencia y con servicios públicos de cercanía suficientes; con seguridad y estabilidad; en sus distintas tipologías, libres, protegidas, concertadas, tanto en propiedad como en alquiler, incluyendo cohousing, coliving, alojamientos dotacionales, etc.
b) impulsar medidas de fomento para incrementar la oferta de suelo disponible y la construcción de viviendas y promover las actuaciones necesarias para hacer efectivo ese derecho y en particular medidas para alcanzar un precio asequible de las viviendas.
c) velar por el cumplimiento del adecuado uso habitacional previsto por esta ley y el resto de normativa de aplicación.
d) el mantenimiento, la conservación y la rehabilitación de la vivienda con los límites y condiciones que así establezcan el planeamiento, la legislación urbanística y otra normativa de aplicación, así como los instrumentos de colaboración público-privada que se establezcan.

3. 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.

TÍTULO I
Competencias y planificación

CAPÍTULO I
Competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda

Artículo 6. Administraciones competentes en materia de vivienda.

1. 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 esta ley, en las normas que regulan el régimen local y en el marco de la legislación estatal de aplicación.

2. El ejercicio de estas competencias se basará en los principios de cooperación y colaboración mutua, eficiencia y racionalidad en la gestión. Asimismo, ambas Administraciones procurarán la colaboración de la iniciativa privada en materia de vivienda.

Artículo 7. Competencias de la Comunidad Autónoma.

1. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía la competencia exclusiva en materia de vivienda, que comprende en todo caso:
   a) Dirección, coordinación y control de las políticas de vivienda, rehabilitación y arquitectura, así como la planificación, análisis y seguimiento de dichas políticas.
   b) Planificación, desarrollo y gestión de las medidas de fomento del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía, en coordinación con la planificación estatal en materia de vivienda, así como con la planificación territorial y urbanística. Asimismo, le corresponde velar por la coordinación de la planificación municipal de vivienda con la planificación de la Comunidad Autónoma, y por el efectivo cumplimiento de los planes municipales de vivienda.

c) Promoción de viviendas protegidas y alojamientos protegidos.
d) Mantenimiento y administración del Parque de Titularidad Autonómica.
e) La programación del gasto público en materia de vivienda y su integración en la política económica y presupuestaria de la Comunidad Autónoma.
f) La potestad reglamentaria en materia de vivienda en Andalucía.
g) Regular los procedimientos de adjudicación, compraventa, arrendamiento, cesión de uso u otro régimen de tenencia de las viviendas y alojamientos protegidos, y en su caso tramitar los procedimientos o trámites a esta asignada, conforme a lo establecido en la presente ley.
h) El ejercicio de la función inspectora y la potestad sancionadora en materia de vivienda, que se desarrollará en colaboración con los Ayuntamientos, en los términos establecidos en la presente ley.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, desarrolla sus competencias en materia de vivienda a través de la Consejería competente en materia de vivienda, a la que corresponde ejercer las funciones propias en este ámbito material, y el diseño de las políticas para garantizar, fomentar y promocionar el acceso a la vivienda, en cooperación y colaboración con el resto de Consejerías y Administraciones Públicas implicadas y con la iniciativa privada.

3. Corresponden a la Agencia Pública empresarial en materia de vivienda como ente instrumental de las políticas de vivienda, rehabilitación y suelo, el ejercicio de las competencias que se definan en sus estatutos y aquellas que le sean atribuidas por la Consejería competente en materia de vivienda y en particular la promoción de viviendas protegidas, el desarrollo de suelo para la promoción de viviendas que incorporen reserva de viviendas protegidas cuando dicho suelo sea de su titularidad y 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.

Artículo 8. Competencias de los Ayuntamientos.

1. Corresponde a los Ayuntamientos, de conformidad con el principio de autonomía local para la gestión de sus intereses y de acuerdo con los principios de descentralización y eficacia, el ejercicio de las siguientes competencias 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, las cuales podrán ser ejercidas directamente o a través de sus entes instrumentales de acuerdo con lo establecido por la legislación del régimen local:
   a) La elaboración, aprobación y ejecución de los Planes Municipales de Vivienda, así como la participación en la elaboración y la gestión del Plan Andaluz de Vivienda. El establecimiento de las medidas que se incluyan en los Planes Municipales de Vivienda se realizará siempre en coordinación con los objetivos de la política de vivienda de la Comunidad Autónoma.
   b) Delimitación de Áreas para la regeneración y renovación urbana.
   c) Calificación de Viviendas Protegidas, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, en la presente ley y en su normativa de desarrollo.
   d) Promoción de viviendas y alojamientos del Parque Público Municipal.
   e) Mantener, gestionar y actualizar el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, participando de manera activa en los procedimientos de selección de demandantes en los términos establecidos en la presente ley y su normativa de desarrollo.
   f) 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 puedan ser beneficiarias las 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.

g) Potestad sancionadora en materia de vivienda en los términos establecidos en la presente ley.

2. 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.

Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda.

1. Se crea el Consejo Andaluz de la Vivienda, como órgano colegiado 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, en el marco de lo previsto en los artículos 20 y 88.2.b) de la Ley 9/2007, de la Administración de la Junta de Andalucía.

2. Su 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.

3. 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. 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.

   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.

4. El Consejo Andaluz de la Vivienda tendrá las siguientes funciones:
   a) Formular propuestas y recomendaciones que promuevan la efectividad del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía.
   b) Recabar y canalizar propuestas de las organizaciones y entidades vinculados al ámbito de la vivienda y la arquitectura para su discusión y asunción, en su caso, por las Administraciones Públicas.
   c) Conocer los programas y actividades que se llevan a cabo en materia de vivienda por todas las Administraciones con competencias en este ámbito.
   d) Impulsar y proponer estudios e investigaciones sobre la situación de la vivienda en Andalucía y presentar propuestas sobre políticas de vivienda dirigidas a la ciudadanía andaluza.
   e) Mantener contactos e intercambios con otros órganos análogos, de ámbito local, autonómico, nacional e internacional.
   f) Impulsar y proponer medidas y programas encaminados a la eliminación de las desigualdades en relación a las políticas de vivienda.
   g) Recabar informes periódicos y análisis de datos y estadísticas en materia de vivienda.

h) Cualesquiera otras que, en el ámbito de sus funciones, le sean encomendadas por la Consejería competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO II
Colaboración público-privada

Artículo 10. Colaboración Público-Privada.

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.

2. 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 facilitar el acceso a la vivienda asequible especialmente a los colectivos más desfavorecidos, y posibilitar el acceso a la primera vivienda.

3. En todo caso, la colaboración público-privada deberá llevarse a cabo respetando los principios de transparencia, igualdad y concurrencia y garantizando la coordinación entre las entidades públicas y privadas involucradas y la eficiencia en la ejecución de los proyectos.

Artículo 11. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible.

1. La Consejería competente en materia de vivienda constituirá una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, a los efectos de dar publicidad 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.

2. La Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible estará constituida por:
   a) parcelas públicas o privadas destinadas por el planeamiento urbanístico a vivienda protegida o asequible de conformidad con lo establecido en el planeamiento general vigente. La inclusión de las parcelas de titularidad privada requerirá previa solicitud de las personas interesadas al Ayuntamiento.
   b) inmuebles de uso residencial incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas susceptibles de acoger vivienda protegida o asequible.
   c) parcelas de equipamientos susceptibles de acoger viviendas o alojamientos dotacionales.

3. También podrán incluirse parcelas de uso residencial de titularidad privada para su destino a vivienda asequible o protegida, de conformidad con lo establecido en el planeamiento vigente, previa solicitud de las personas interesadas al Ayuntamiento, que aportará la información a la Consejería competente en materia de vivienda para su incorporación a la Bolsa.

4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería con competencias en materia de hacienda, tiene atribuido el ejercicio de las facultades que como titular de bienes y derechos patrimoniales corresponden a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. Los ayuntamientos deberán emitir la cédula urbanística de los suelos o inmuebles, en la que conste el régimen urbanístico y demás circunstancias aplicables a las parcelas o inmuebles, así como el número de viviendas protegidas o asequibles posibles.

6. 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.

7. 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 competente en materia de vivienda facilitará el desarrollo de la herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y su materialización para la consulta electrónica, que será objeto de posterior desarrollo reglamentario.

Artículo 12. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda protegida o asequible.

1. La Consejería competente en materia de vivienda promoverá y habilitará los mecanismos oportunos para el desarrollo de la colaboración público-privada para la construcción de viviendas asequibles, la rehabilitación de vivienda y la mejora del medio urbano, mediante los siguientes medios:

   a) Concesiones administrativas o derechos de superficie para la construcción de viviendas protegidas o asequibles en función de su calificación urbanística, en suelo de titularidad de las Administraciones Públicas.

   b) Subvenciones o ayudas públicas para la promoción de vivienda asequible.

   c) Programas de colaboración o acuerdos con las entidades financiadoras, para garantizar la financiación de las promociones de colaboración público-privada.

   d) Programas de permuta de suelo a cambio de viviendas asequibles para incrementar el parque público de vivienda en el municipio correspondiente.

   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.

   f) Programas para incentivar la puesta en uso de viviendas desocupadas.

   Todo ello, de conformidad con los principios de transparencia, concurrencia, no discriminación y de salvaguarda de la competencia efectiva como principios rectores de las fórmulas de colaboración público-privada.

2. Las actuaciones de rehabilitación de vivienda y mejora del medio urbano se podrán llevar a cabo mediante entidades urbanísticas colaboradoras o mediante modalidad de gestión indirecta previstas en el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 13. Otras fórmulas de colaboración público-privada.

1. 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.

2. La Consejería competente en materia de vivienda podrá promover la colaboración y establecer ayudas, a entidades del Tercer Sector de Acción Social, fundaciones, o a cualquier entidad social colaboradora que proporcione un acompañamiento especializado para el acceso a la vivienda, y la atención a la emergencia residencial, 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 de género, las personas jóvenes en desventaja, personas mayores, así como la realización de campañas y acciones de sensibilización y educación en la conservación de la vivienda, y la realización de análisis e informes y su puesta a disposición de la administración.

3. Las Administraciones Públicas facilitarán la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta ley. A tal efecto, los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras reguladas en el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en los artículos 9 a 16, ambos inclusive, del Reglamento General de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, podrán desarrollar las siguientes tareas de colaboración con las Administraciones públicas:
    1. Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes para la calificación de la vivienda protegida o su consideración como asequible.
    2. Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable en materia de vivienda protegida.
    3. 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.
    4. Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación de la vivienda protegida de titularidad pública o privada.

    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.

4. Los colegios profesionales estarán obligados a facilitar información estadística periódica de forma trimestral, relativa a la vivienda y particularmente datos referentes al número de:
    1. visados de proyectos de vivienda libre y de vivienda protegida, por municipio y provincia.
    2. visados de proyectos de alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.
    3. proyectos de viviendas y alojamientos libres y protegidos iniciados y terminados por año, por municipio y provincia.
    4. proyectos de viviendas, libres y protegidas, rehabilitadas por año y por municipio y provincia.

5. certificados finales de obra de viviendas y alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.

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

1. Se crea la Comisión Andaluza de Colaboración Público-Privada en materia de Vivienda, como órgano colegiado de carácter consultivo, de coordinación e impulso, adscrito a la consejería competente en materia de vivienda, al amparo de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía , y en el Capítulo II del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. La Comisión tendrá como finalidad promover, coordinar y evaluar 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.

3. Son funciones de la Comisión:
   a) Actuar como foro permanente de diálogo, participación y concertación entre el sector público y privado en materia de vivienda.
   b) Proponer líneas estratégicas y criterios de actuación para la colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda.
   c) Coordinar las distintas herramientas administrativas, jurídicas y financieras de colaboración público-privada existentes o en desarrollo.
   d) Impulsar buenas prácticas, modelos innovadores y mecanismos de cooperación adaptados a las necesidades habitacionales del territorio andaluz.
   e) Emitir informes y recomendaciones sobre normativa, planificación o actuaciones relacionadas con su objeto.
   f) Cualesquiera otras que le sean atribuidas reglamentariamente.

4. La Comisión estará integrada por representantes de la Administración de la Junta de Andalucía, de la administración local andaluza, del sector privado y del tercer sector, así como por personas expertas en materia de vivienda y urbanismo. Su composición se determinará reglamentariamente, garantizando la representación equilibrada y la participación efectiva de todos los sectores implicados.

   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.

5. Reglamentariamente se desarrollará su organización, composición concreta, régimen de funcionamiento y, en su caso, la creación de grupos de trabajo especializados.

CAPÍTULO III
La planificación en materia de vivienda

Artículo 15. Instrumentos de Planificación.

1. Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:
   a) Plan Andaluz de Vivienda y Suelo
   b) Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.
   c) Los Planes supramunicipales de vivienda y suelo.
   d) Las Áreas Prioritarias de Vivienda.
   e) El Plan de Inspección de la Vivienda.

2. Para la elaboración de los instrumentos de planificación se partirá de un diagnóstico ajustado a la realidad territorial y socioeconómica de la población a la que se pretende atender, teniendo en cuenta a las personas más vulnerables, utilizando para ello, como mínimo, la información disponible en la Distribución Espacial de la Población en Andalucía, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores, agentes sociales y de demandantes de vivienda protegida, durante el proceso de elaboración de los planes.

Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

1. La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta ley, en coordinación con las demás estrategias autonómicas y políticas públicas sectoriales, para el período de vigencia al que se refiera. Este plan, de carácter programático, planificará las inversiones en materia de vivienda estableciendo acciones, medidas, ejes de actuación y programas con su correspondiente previsión de financiación. Estará disponible para su consulta por la ciudadanía a través del Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía y de la sede electrónica de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo tendrá los siguientes contenidos mínimos:
   a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes.
   b) Los objetivos y prioridades de la política en materia de vivienda, suelo residencial, rehabilitación y regeneración urbana.
   c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo residencial, rehabilitación y regeneración urbana.
   d) Cuantificación de las necesidades de vivienda protegida a nivel regional, que podrá desagregarse en función de las características de los municipios y de sus respectivos ámbitos territoriales. Esta cuantificación será tenida en cuenta en la ordenación territorial y urbanística.
   e) La programación de las distintas actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación que se recogen en dicho Plan, así como los requisitos de acceso a los distintos programas.
   f) Programación de objetivos del parque público de titularidad autonómica.
   g) La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.
   h) Las medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos contemplados en el mismo.

i) Las medidas para el análisis, seguimiento y aplicación del Plan, y en concreto la creación de la Comisión de Seguimiento del mismo.
j) Programación de su revisión e hitos.

3. El Plan será elaborado por la Consejería competente en materia de vivienda y aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno.

4. 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 prioritarios en el acceso a la vivienda, colectivos profesionales del sector de la vivienda, organizaciones de consumidores y usuarios, así como cualquier otro organismo o administración representante de intereses con incidencia en el sector de la vivienda.

5. El Plan fijará su periodo de vigencia y la posibilidad de prórroga si bien deberá ser revisado, al menos, cada cinco años. No obstante, los módulos básicos y ponderados y el precio máximo aplicables a las viviendas protegidas podrán modificarse en cualquier momento por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

6. 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 17. Relación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.

1. Los programas y ayudas previstos en el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en materia de vivienda vigente en cada momento, en el marco del correspondiente convenio de colaboración suscrito por la Administración del Estado y la Administración de la Junta de Andalucía para su aplicación en nuestra Comunidad Autónoma, se considera que 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.

2. Con objeto de desarrollar las actuaciones previstas en el marco de los planes estatales y obtener la correspondiente financiación, así como complementar las previsiones de estos aportando financiación autonómica, la Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar las bases reguladoras para la selección de las actuaciones y la concesión, en su caso, de las correspondientes ayudas, conforme a las previsiones de dichos planes estatales.

3. 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 Suelo y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los Planes Municipales vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de cada Plan Andaluz que se apruebe.

Artículo 18. Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

1. 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, elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. No obstante lo anterior, aquellos municipios con población inferior a 10.000 habitantes podrán elaborar el referido plan si su problemática residencial así lo requiere.

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 persiguiendo el 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.

3. Durante la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se requerirá un informe preceptivo previo del servicio municipal competente en materia de asuntos sociales y de movilidad, para poder diseñar adecuadamente la política de vivienda en virtud de las necesidades detectadas en materia de su competencia.

4. El Plan Municipal deberá analizar los suelos disponibles de reservas de vivienda protegida, urbanos o en desarrollo, suelos dotacionales y en su caso terciarios, susceptibles de promover viviendas a precio asequible, medidas para la aplicación de los recursos económicos de la cuenta del Patrimonio Público de Suelo a la política de vivienda municipal, situación en relación a la oferta y demanda de viviendas principales libres y protegidas, en venta y alquiler, viviendas secundarias, viviendas de uso turístico en su caso, y viviendas o alojamientos dotacionales con posibilidad de ser desarrolladas en suelos dotacionales. En base al análisis, deberá establecer las bases para una oferta de vivienda adecuada a la proyección temporal de población en el municipio, así como cualesquiera otras actuaciones que el municipio estime oportunas en el marco de la política de vivienda y suelo y de acuerdo con sus competencias, incluidas las propuestas de inicio de las modificaciones del planeamiento urbanístico municipal que resulten adecuadas.

5. Los planes municipales de vivienda tendrán, como mínimo, el siguiente contenido, que será objeto de desarrollo reglamentario:
   a) La determinación de las necesidades de vivienda de las personas, unidades familiares o de convivencia residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones que se deban promover y las soluciones y actuaciones públicas que se deban llevar a cabo.
   b) Determinación del suelo residencial necesario para la demanda en cada localidad.
   c) Determinación del suelo reservado para vivienda protegida y de suelo libre en el que las mismas vayan a ubicarse, así como del suelo dotacional o, en su caso, propuesta de suelos terciarios vacantes y en desuso que pudieran estar disponibles para atender la demanda de viviendas protegidas, viviendas asequibles o alojamientos protegidos.
   d) Las propuestas de cuantificación de viviendas protegidas, viviendas concertadas, y viviendas asequibles, 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.

e) Propuesta, en su caso, de reducción de la reserva para vivienda protegida establecida por la normativa vigente, en los supuestos de regresión demográfica y/o que el precio de la vivienda libre sea igual o inferior al de la vivienda protegida.
f) Previsión de alojamiento con servicios comunes complementarios para colectivos que necesitan una especial atención y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
g) Determinación de las medidas de vivienda, alojamientos o edificaciones de uso residencial en general objeto de protección o ayuda municipal y los programas concretos que se vayan a desarrollar.
h) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque residencial y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque.
i) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y especialmente de los asentamientos chabolistas.
j) Las medidas de fomento para el incremento de la oferta de viviendas en alquiler.
k) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
l) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.
m) Información sobre los precios medios de la vivienda en el municipio de acuerdo con los distintos segmentos de renta, así como los precios reales de suelo y construcción en el municipio con el objeto de ajustar el módulo autonómico de la vivienda protegida y su promoción.
n) Propuesta de posibles medidas en materia de suelo y urbanización, incentivos económicos y otras medidas para posibilitar la convergencia entre el precio real de la vivienda y el de la vivienda asequible, de acuerdo con el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y de las medidas establecidas en esta ley.
o) Propuesta de modificaciones de planeamiento urbanístico que resulten necesarias o recomendables a la vista del resto de contenidos del plan municipal de vivienda y propuesta de redistribución de los porcentajes de reserva de edificabilidad con destino a vivienda protegida entre actuaciones de transformación del municipio.

6. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán programar temporalmente todas las propuestas que se deriven de su contenido, incluidas las modificaciones de planeamiento urbanístico y su gestión urbanística propuestas. 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.

7. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, en caso de ser necesario, dentro del año siguiente a la revisión del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, todo ello sin perjuicio de su posible prórroga, que deberá ser expresa y estar adecuadamente justificada.

8. Se tendrá en cuenta la vigencia de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, en las convocatorias de programas de Ayudas del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, o para realizar políticas de concertación o de colaboración en materia de vivienda con la Administración de la Comunidad de Andalucía. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las previsiones de los planes de vivienda, y prevalecerán las previsiones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo sobre las de los Planes Municipales no adaptados al mismo.

9. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de justificación 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 entre entes públicos o público-privada.

10. Para determinar las necesidades municipales de vivienda se tendrán en cuenta los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, los datos arrojados por el diagnóstico de los planes municipales de vivienda y suelo, la planificación urbanística y territorial, así como informes técnicos de organismos como Universidades, Colegios Profesionales, mediante procesos de normalización y sistemática de tratamiento de los datos a utilizar.

11. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

12. Cada Ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda y una ficha resumen-ejecutivo del mismo, cuyo contenido se establecerá reglamentariamente.

13. Los planes municipales de vivienda y suelo, así como sus revisiones y fichas resumen-ejecutivas, estarán disponibles para su consulta por la ciudadanía a través de la sede electrónica del Ayuntamiento, sin perjuicio de su publicación en otros medios electrónicos que se determinen reglamentariamente.

14. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán 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.

Artículo 19. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.

1. La Consejería competente en materia de vivienda, podrá redactar planes de ámbito supramunicipal, en aquellos ámbitos territoriales donde concurran circunstancias que justifiquen 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.

2. Se entenderá que existen tales circunstancias cuando:
   a) Existan dinámicas de mercado intermunicipales, con movilidad residencial significativa entre los municipios del área.
   b) Se compartan déficits estructurales o problemáticas comunes en materia de vivienda, regeneración urbana o acceso al suelo.
   c) Haya interdependencia funcional y territorial entre los municipios, en relación con las infraestructuras, el empleo, los equipamientos o la oferta de servicios.
   d) Se pretenda impulsar una gestión coordinada del suelo o de la vivienda protegida a escala supramunicipal.

3. Los planes podrán ser promovidos de oficio por la Consejería o a iniciativa de las entidades locales que lo soliciten, siempre que se justifique documentalmente la existencia de necesidades comunes o sinergias territoriales que aconsejen una planificación coordinada.

4. Los planes supramunicipales de vivienda y suelo, así como sus revisiones y fichas resumen-ejecutivas, estarán disponibles para su consulta por la ciudadanía a través del Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía y de la sede electrónica de la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de su publicación en otros medios electrónicos que se determinen reglamentariamente.

5. El procedimiento de elaboración incluirá al menos las siguientes fases, que serán desarrolladas reglamentariamente:
   a) Aprobación de la iniciativa y delimitación del ámbito supramunicipal por parte de la Consejería competente.
   b) Constitución de un grupo técnico de trabajo con representación de la administración autonómica y de las entidades locales afectadas.
   c) Elaboración del documento inicial, incluyendo diagnóstico, objetivos, directrices y programación.
   d) Trámite de audiencia a los municipios afectados y a los órganos sectoriales implicados.
   e) Sometimiento a información pública durante un plazo mínimo de un mes.
   f) Aprobación definitiva mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

6. Estos planes tendrán el siguiente contenido:
   a) Diagnóstico del parque residencial existente, con especial incidencia en viviendas deshabitadas, infravivienda y chabolismo.
   b) Diagnóstico del suelo reservado para vivienda protegida y de suelo para vivienda libre disponible o en carga, así como del suelo dotacional disponible para viviendas sociales o alojamientos protegidos.
   c) Diagnóstico de infraestructuras y dotaciones existentes y proyectadas.
   d) Información sobre los precios medios de la vivienda en el ámbito de acuerdo con los distintos segmentos de renta, así como los precios reales de suelo y construcción.
   e) Análisis del planeamiento urbanístico vigente y en tramitación y sus determinaciones en materia residencial, para la identificación de suelos capaces de absorber nuevos crecimientos.
   f) Datos de proyección de la población a corto, medio y largo plazo.
   g) Análisis de la demanda de vivienda.
   h) Establecimiento de directrices de obligado cumplimiento y potestativas, sobre ámbitos a desarrollar, necesidad de vivienda, tipologías a implantar, etc.
   i) Propuesta de programación temporal para la ejecución de las medidas propuestas a través de los planes municipales de vivienda y suelo y del planeamiento urbanístico.

7. Estos planes podrán delimitar Áreas Prioritarias de Vivienda o Áreas de Regeneración y Renovación Urbana.

CAPÍTULO IV
Áreas Prioritarias de Vivienda

Artículo 20. Áreas Prioritarias de Vivienda.

1. 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, 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.

2. Se definen como Áreas Prioritarias de Vivienda, aquellas en las que se establece la prioridad para el acceso a los Programas del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente, concentrando en ellas los distintos programas posibles de ayudas al alquiler, o de incremento de oferta de vivienda en alquiler, mediante la promoción de vivienda nueva, en sus diferentes modalidades, o la adquisición o puesta a disposición de viviendas usadas para este fin, así como la posibilidad de construcción o rehabilitación de vivienda asequible, residencial comunitario, vivienda protegida o alojamientos dotacionales.

3. 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.

4. El inicio del procedimiento de delimitación de áreas concretas se acordará 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.

5. La delimitación de las Áreas Prioritarias de Vivienda se aprobará mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, previa realización de trámite de audiencia a los Ayuntamientos afectados y de un trámite de información pública de la documentación sobre la que se basa tal delimitación. En la Orden de delimitación se definirá el periodo de vigencia de dicha delimitación.

6. La Orden de aprobación y la delimitación del ámbito se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

7. La declaración de las Áreas Prioritarias de Vivienda, a propuesta de los ayuntamientos, podrá incentivar la construcción de viviendas protegidas en parcelas de vivienda libre, incrementando el número máximo de viviendas en un 20% y la edificabilidad en un 10%, sin necesidad de modificar los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, la declaración establecerá un plazo máximo de solicitud de las licencias para los proyectos de obras que se acojan a esta previsión.

CAPÍTULO V
Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico

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

1. Las políticas en materia de vivienda, de urbanismo y ordenación del territorio, a través de sus respectivos instrumentos de planificación deberán coordinarse para garantizar una adecuada y equilibrada oferta de suelo residencial y de viviendas que den respuesta a las necesidades habitacionales del territorio de

Andalucía, teniendo en consideración el modelo de ciudad compacta y diversa, así como los estándares urbanísticos necesarios para potenciar la salud de nuestras ciudades.

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 impulso de los instrumentos de planeamiento necesarios en virtud de lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el 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.

3. La Delegación Territorial competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo 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 en relación a la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, tras la aprobación inicial y durante el trámite de información pública.

4. El informe, de manera justificada, se pronunciará 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 que se proponga en el instrumento de planeamiento para las diversas actuaciones de transformación urbanística.

5. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo.

Artículo 22. Reservas para viviendas protegidas.

Los instrumentos de ordenación urbanística, en los términos previstos en esta ley, establecerán, para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, la reserva de suelo para vivienda protegida que sea necesaria de acuerdo con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, o el Plan Supramunicipal de Vivienda y Suelo, en su caso, sin perjuicio de lo establecido en la legislación básica estatal y en la legislación urbanística andaluza.

Aquellos municipios que no estén obligados a elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y que deseen acogerse a una posible exención o disminución de reserva para vivienda protegida, en los términos establecidos en el artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, deberán elaborar una memoria justificativa que analice la regresión demográfica del municipio y/o que el precio de la vivienda protegida sea igual o superior al de la vivienda libre, con carácter previo a la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística que hayan de establecer reserva para vivienda protegida.

Artículo 23. 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 prioritarios en el 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 del 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.

3. 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. También podrán establecerse acuerdos de colaboración público-privada, mediante las diversas fórmulas citadas en la presente ley.

4. Las viviendas o alojamientos protegidos que se ubiquen sobre suelos dotacionales públicos no podrán ser objeto de descalificación.

Artículo 24. Asignación de proyectos de iniciativas residenciales a la Unidad Aceleradora de Proyectos.

A propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, 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 que establezcan entre sus determinaciones una reserva de suelo para, al menos, 250 viviendas protegidas y una programación que garantice que su construcción se iniciará en un plazo inferior a cinco años. También podrán asignarse otras iniciativas residenciales de más de 500 viviendas que exijan actuaciones de urbanización que desarrollen los sectores residenciales en los que estas se localicen y que incluyan entre sus determinaciones la reserva legal de vivienda protegida, así como una programación para iniciar la construcción del 50 % de las mismas en un plazo inferior a cinco años, siempre que se consideren medioambientalmente sostenibles, por contribuir sustancialmente a, al menos, uno de los seis objetivos ambientales que define el Reglamento (UE) 2020/852 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y no provoque ningún daño significativo (DNSH) hacia ninguno de los otros cinco. La solicitud podrá formularse por las entidades que asuman la promoción de la actuación y deberá acompañarse del acuerdo municipal que inicia la tramitación del instrumento de ordenación urbanística, y del acuerdo que declara 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, fundamentado el mismo en la situación de alta demanda de vivienda en el municipio y en el impacto de la actuación sobre la misma.

TÍTULO II
Calidad de las viviendas

Artículo 25. Calidad de la vivienda.

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, 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.

Artículo 26. Fomento de la Calidad.

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 previo que fuese preceptivo, 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, con las entidades de control de calidad de la construcción y obra pública.

2. A efectos de conseguir un nivel adecuado de calidad del parque inmobiliario residencial, la administración competente en materia de vivienda podrá:
   a) Fomentar la investigación e innovación en el sector de la construcción de la vivienda.
   b) Fomentar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.
   c) Promover la participación de los distintos agentes implicados en el desarrollo y difusión de la información que fomente la calidad en los procesos mediante documentos técnicos, códigos de aplicación, guías complementarias de la normativa y bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

Artículo 27. Principios rectores de la calidad de las viviendas.

Los principios rectores que han de regir la calidad de las viviendas en actuaciones de nueva construcción o de rehabilitación, son los siguientes:

1. Alcanzar la excelencia en la construcción residencial mediante prácticas orientadas no solo a la consecución de los niveles básicos, sino enfocadas a la satisfacción del cliente final o persona usuaria implicando a todos los agentes y procesos a través de la mejora continua, la innovación y la asunción de los criterios de responsabilidad social.

2. Adecuación al medio geográfico, territorial y entorno urbano, compatibilizando las condiciones bioclimáticas del lugar con la resiliencia y adaptabilidad al Cambio Climático.
3. Promover la mayor competitividad del sector de la construcción residencial mediante avances en la calidad de los procesos con objeto de alcanzar viviendas más asequibles a la sociedad.
4. Seguridad estructural y constructiva, potenciando las estrategias de durabilidad que permitan alcanzar una vida útil de la estructura superior a los mínimos establecidos e incluso permita su revitalización una vez superada la vida útil nominal, a 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.
5. Promoción de la industrialización en la construcción de viviendas como vía para consolidar y ampliar el sector productivo industrial actual, rebajando el tiempo total de ejecución de las obras y en especial los tiempos “in situ”, reduciendo el número de accidentes laborales y minimizando los residuos y desechos de construcción, con el fin último de mejorar la calidad en todo el proceso constructivo.
6. Funcionalidad, habitabilidad e innovación en la concepción y el diseño de la vivienda, que permita flexibilidad para adaptarla a las variaciones de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de grupos específicos de población, poniendo en todo caso a la persona y la sociedad en el centro para contribuir con la vivienda a una calidad de vida digna y adecuada.
7. Sostenibilidad ambiental, mediante un uso adecuado del terreno y los recursos naturales considerando el desarrollo sostenible y los principios de la economía circular, la minimización y la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones de gases de efecto invernadero y de contaminación atmosférica, lumínica y acústica. Se impulsará el cálculo de la huella de carbono, el análisis del ciclo de vida y otros indicadores de sostenibilidad en la construcción y rehabilitación de vivienda, desde el diseño del proyecto y en la obra terminada como valor necesario para cualificar y activar sistemas de compensación medioambiental, así como el uso de materiales naturales y de proximidad.
8. La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económica y socialmente, que aseguren el menor y más eficiente consumo de materiales, de agua y de energía y específicamente mejorar la intervención del factor humano en la construcción. En este sentido, la prevención derivada de aplicar un control de calidad eficaz durante todo el proceso constructivo tiene un importante valor añadido garantizando una reducción de los costes de la “no-calidad” como ejemplo de uso inadecuado de recursos.
9. Potenciación de los espacios libres en viviendas y edificios residenciales y de convivencia, tanto privados como públicos y comunitarios, que mejoren sustancialmente la calidad de vida de las personas usuarias de las viviendas y de las comunidades de vecinos. Se fomentará la calidad y la cuantía de los espacios verdes, los equipamientos de barrio y los servicios de proximidad como valores definitorios del perfil de calidad de las viviendas.
10. Accesibilidad universal y diseño para todos, particularmente para promover el derecho de las personas con discapacidad a llevar una vida independiente, así como el derecho de las personas en situación de dependencia para fomentar la permanencia en su hogar en condiciones adecuadas de seguridad, dignidad y calidad de vida.
11. Universalidad en el acceso a servicios de información y telecomunicación. Así como en la usabilidad de los componentes, los sistemas y las nuevas tecnologías que se incorporen a las viviendas y sus servicios.

Cuando se trate de infraestructuras de titularidad pública y siempre que resulte posible, se fomentará la adopción de las medidas oportunas para que las viviendas y edificaciones puedan encuadrarse en la clasificación de *Hogar digital*, conforme al marco normativo general en materia de telecomunicaciones.

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.

Artículo 28. Responsabilidades y obligaciones.

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, acreditando documentalmente la redacción del correspondiente estudio geotécnico, así como la implantación de los sistemas de control establecidos y su resultado satisfactorio, junto a la demás documentación técnica y comercial de las viviendas, y explicitando los agentes participantes en dichos sistemas.

A tal fin, estarán obligados a cumplir con las obligaciones de información sobre el cumplimiento de estándares de calidad, establecidas en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de 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.

Artículo 29. Acciones de la Administración Autonómica de Andalucía.

Con el fin de alcanzar unos niveles aceptables y propiciar niveles superiores de calidad para las viviendas, la Administración de la Junta de Andalucía acometerá, entre otras acciones:

a) La regulación de la calidad de le edificación, estableciendo y actualizando las normas específicas, como entre otras las normas técnicas de diseño y calidad, que la garanticen y fijen los estándares y niveles de control, así como los requisitos mínimos exigibles a las viviendas.

b) La potenciación y difusión de los registros públicos oficiales de los agentes responsables de la garantía de calidad en la edificación, laboratorios de ensayos y de entidades de control de calidad de la construcción y obra pública de Andalucía, adecuando los requisitos exigibles para el ejercicio de su actividad a las nuevas necesidades y estándares.

c) El impulso de la investigación, la innovación y la difusión de la información que fomente la calidad en las viviendas, sus procesos constructivos, y las nuevas formas de habitar.

d) La creación de una Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía, en la que participen las diferentes Administraciones, Universidades, asociaciones sectoriales, organismos y agentes implicados con el fin de colaborar en el fomento de la calidad, con la constitución y cometidos que se indiquen en las normas de desarrollo de la presente ley, y específicamente promover la investigación para la innovación en el sector de la construcción y la transferencia del conocimiento al sector empresarial.

e) La concesión de distintivos de calidad y el fomento de los mismos para que tanto a las viviendas como a cualquier agente interviniente en el proceso de edificación de las viviendas y prestación de los servicios de habitar, les pueda suponer el otorgamiento de ayudas o el reconocimiento en premios y concursos.

Artículo 30. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

1. El Libro del Edificio es un documento que recopila la 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 38/1999, 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 integrales y se depositará mediante presentación de una copia electrónica 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.
2. 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.
3. 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.
4. Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda se aprobará el modelo de Manual del Usuario de la Vivienda.
5. 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 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, de conformidad con el apartado 1 del presente artículo y lo previsto en la Ley Hipotecaria.

Artículo 31. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.

1. En la construcción, rehabilitación y utilización de las viviendas deben perseguirse los siguientes objetivos y recomendaciones:
   a) Consumo energético eficiente. Reduciendo al máximo el consumo de energía tanto en la construcción como en el uso de las viviendas, priorizando el uso de energías renovables y evitando las emisiones de CO2 in situ procedentes de combustibles fósiles
   b) Materiales sostenibles. Utilización de materiales que minimicen el impacto ambiental a lo largo de su ciclo de vida, así como promover la 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.
   c) Confort y salud. Garantizar un ambiente interior saludable y confortable, mediante medidas de aislamiento térmico y acústico, ventilación adecuada y control de la humedad.
   d) Adaptación al entorno. Diseño de edificios que se integren en su entorno y que aprovechen las condiciones climáticas locales, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación, circulaciones naturales de aire, sistema de refrigeración, calefacción y ventilación natural o mecánica, diseño de elementos de captación y rechazo solar y, en general, las exigencias de la arquitectura bioclimática.
   e) Conectividad. Implementar soluciones que faciliten que los hogares tengan acceso a redes de alta velocidad y capacidad, así como fomentar que, en los edificios de viviendas, puedan localizarse espacios para la implantación de infraestructuras adecuadas para el despliegue de tales redes.
2. La Comunidad Autónoma de Andalucía fomentará la consecución de las medidas de ajuste en la demanda y el consumo de energía y sostenibilidad ambiental previstas en el apartado anterior.
3. Se incentivarán 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, todo ello en el marco del 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 32. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial.

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, todo ello según lo establecido en la normativa vigente.

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

3. El acceso al edificio se realizará a través de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal, de acuerdo con lo establecido en las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los

entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y demás requisitos exigidos por la normativa de aplicación.

4. En las promociones de vivienda protegida se reservarán viviendas adaptadas en los porcentajes y condiciones que se determinen reglamentariamente, pudiendo destinarse la mencionada reserva a cualquiera de las diferentes discapacidades ligadas a la pérdida de autonomía 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 discapacidad. 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.

5. La Comunidad Autónoma de Andalucía impulsará medidas de fomento de la accesibilidad en las viviendas, a fin de que se lleven a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las mismas, o los elementos y los servicios comunes del edificio, sean utilizables por todas las personas, y en especial las que tengan algún tipo de discapacidad, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

TÍTULO III
Rehabilitación

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

Artículo 33. Objeto y finalidad de la rehabilitación.

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.

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, así como 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.

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.

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.

4. La rehabilitación se extenderá a la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas, y en este sentido también tendrán la consideración de obras de rehabilitación urbana la adecuación del equipamiento comunitario, entendido este como el constituido por los 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.

5. 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.

La planificación de las actuaciones de rehabilitación de los edificios residenciales, la rehabilitación de los espacios públicos urbanos, así como la reconfiguración del diseño de la ciudad existente tendrá en cuenta los siguientes principios:

1. La promoción de la calidad de vida de la ciudadanía y la habitabilidad de sus viviendas, creando entornos saludables y productivos para sus ocupantes integrando la arquitectura en un marco cultural mucho más amplio de interrelaciones humanas con la naturaleza.
2. La promoción del uso sostenible del patrimonio construido, fomentando su uso intensivo y fomentando la rehabilitación frente a la nueva construcción, eliminando barreras entre zonas o barrios para lograr ciudades más inclusivas.
3. 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.
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, o la existencia de barrios envejecidos.
5. La promoción del cumplimiento del deber de las personas usuarias de viviendas, propietarios o arrendatarios, de conservación de las mismas.
6. La protección, conservación y puesta en valor de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural de Andalucía, permitiendo la adaptación de los edificios a usos que garanticen su conservación

y la revitalización del entorno en el que se ubican de forma coherente con la salvaguarda de sus valores culturales.

7. La promoción del dinamismo económico de los sitios históricos y el mantenimiento de la vitalidad urbana.
8. 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.
9. La promoción de proyectos de comunidades energéticas en el ámbito de la rehabilitación de barrios.
10. La implantación y racionalización de infraestructuras adecuadas para el despliegue de redes de banda ancha de muy alta capacidad.
11. Promover la circularidad en las obras de rehabilitación, persiguiendo la huella ecológica cero a lo largo de la vida del edificio y la reutilización de los materiales, mediante el plan de residuos de la rehabilitación y el principio de no hacer daño al medio ambiente.
12. Velar por el cumplimiento de los principios rectores de la calidad establecidos en la presente ley.

Artículo 35. Fomento de la rehabilitación.

1. Las administraciones competentes en materia de vivienda promoverán y fomentarán el mantenimiento, la conservación y la regeneración urbana de las ciudades, de cualquier dimensión, mediante la planificación integrada de las acciones a desarrollar, tales como la rehabilitación de los edificios residenciales, la rehabilitación de los espacios públicos urbanos, así como la reconfiguración del diseño de la ciudad existente, para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

2. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en el marco de su planificación y programación, podrá incluir subvenciones, o actuaciones conveniadas con propietarios, públicos o privados, 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.

3. Para la gestión de las ayudas que se determinen, la administración autonómica impulsará la creación de oficinas de rehabilitación, en colaboración con otras administraciones o a través de entidades adscritas a ellas, que acompañen a la ciudadanía y demás entidades previstas en esta ley, a lo largo de todo el proceso de la ejecución de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana del patrimonio edificado, facilitando la gestión de las ayudas, financiación y fiscalidad, en los términos que se prevean reglamentariamente.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía promoverá la ejecución de programas encaminados a aumentar la conciencia y sensibilización respecto de los valores del patrimonio construido, así como la consecución de espacios dotados de una mayor calidad urbanística, así como impulsará programas para promover la concienciación sobre la situación de deterioro de muchos inmuebles o zonas, tanto urbanas como rurales, y la búsqueda de soluciones eficientes y sostenibles.

CAPÍTULO II
Actuaciones en materia de rehabilitación

Artículo 36. Actuaciones en materia de rehabilitación.

A los efectos de la presente Ley, se consideran actuaciones en materia de rehabilitación aquellas intervenciones que tengan por objeto la mejora, adecuación, conservación o recuperación funcional, constructiva, energética, ambiental o social del parque edificatorio y del entorno urbano o rural existente, con el fin de garantizar su sostenibilidad, accesibilidad, habitabilidad y seguridad.

Artículo 37. Áreas para la regeneración y renovación urbana.

1. Con el objetivo de invertir la degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito, los ayuntamientos podrán declarar Áreas para la regeneración y renovación urbana, a los efectos de fomentar, coordinar y desarrollar actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos.

2. Para la delimitación de estas áreas habrán de tenerse en cuenta los datos y análisis de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y deberán justificarse los siguientes requisitos:

   a) Poseer unos límites territoriales definidos de manera inequívoca, pudiendo ser continuos o discontinuos.
   b) Tener clasificación urbanística de suelo urbano conforme a la legislación urbanística en vigor.
   c) Tener uso predominante residencial.
   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.
   e) Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población.

3. Las ayudas concedidas para la gestión de estas áreas se gestionarán por los Ayuntamientos, o en su caso por las entidades urbanísticas colaboradoras, las entidades de conservación, el agente rehabilitador o el agente edificador, en los términos que se establezcan en el correspondiente programa del Plan de Vivienda y Suelo. 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.

4. La delimitación de las Áreas para la regeneración y renovación urbana municipales se aprobará mediante Acuerdo del órgano municipal competente, previo trámite de información pública e informe preceptivo de la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá que ser emitido en el plazo de un mes, entendiéndose estimado transcurrido dicho plazo. En el Acuerdo de aprobación de la delimitación se definirá su periodo de vigencia.

   La delimitación de un Áreas para la regeneración y renovación urbana podrá contener uno o varios ámbitos de actuación continuos o discontinuos.

5. Las Áreas para la regeneración y renovación urbana podrán contener una o varias Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana a los efectos de lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

6. En las áreas que se delimiten con graves problemas de exclusión social y económica, se constituirá una mesa técnica pluridisciplinar para la elaboración del diagnóstico y de las propuestas a desarrollar que preverán en todo caso un Plan de Intervención Social, con medidas en los distintos aspectos socioeconómicos, laborales y educativos a implementar. La mesa técnica estará constituida por las distintas administraciones con competencia en las materias, y establecerá las bases para la elaboración del Plan Director de Renovación y Regeneración Urbana, que aborde las fases a seguir, la necesidad de delimitación de Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, la ejecución de las mismas mediante los instrumentos urbanísticos necesarios, la colaboración público-privada, la proyección de la financiación necesaria y los planes o fórmulas para hacerla efectiva, así como otras actuaciones financiadas con otros planes por razón de la materia y su evaluación durante la ejecución y al finalizar la misma.

Artículo 38. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

1. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo establecerá medidas de fomento con el objeto de desarrollar y financiar actuaciones para la eliminación de infraviviendas y chabolismo, o excepcionalmente, mediante Orden de la persona titular de la Consejería en materia de vivienda.

2. Para acogerse a dichas medidas, los Ayuntamientos identificarán y delimitarán en los Planes Municipales de Vivienda, o instrumento que lo sustituya en su caso, las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, así como identificarán las zonas afectadas por situaciones de concentración de chabolismo.

3. Las zonas delimitadas como ámbitos de concentración de infravivienda y chabolismo podrán ser consideradas como zonas prioritarias de actuación. En estos ámbitos se podrán delimitar Áreas para la Regeneración y Renovación Urbana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la presente ley. 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 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. Asimismo, podrán ser objeto de actuación, los entornos urbanos que circundan tales zonas.

4. En los ámbitos identificados por concentración de chabolismo, los Ayuntamientos en coordinación con las Consejerías competentes en materia de Vivienda y Asuntos Sociales elaborarán un protocolo de actuación para promover medias que favorezcan la integración social, el desmantelamiento de los asentamientos chabolistas y el realojo de las personas habitantes.

Artículo 39. Obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas.

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 vigente y la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal. Esta redistribución podrá realizarse siempre que la composición estructural del edificio lo permita, y las obras y viviendas resultantes cumplan con los requisitos urbanísticos y registrales exigibles a cualquier tipo de vivienda.

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.

Con sujeción a lo establecido en el artículo 18.4 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, en entornos con alto grado de degradación e inexistencia material de suelo disponible en su entorno inmediato se podrán realizar actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública que permitan ejecutar actuaciones de rehabilitación con incremento de la edificabilidad que tengan por objeto la mejora de la calidad y superficie de las viviendas sin que sea necesaria la entrega de nuevos suelos. Para su ejecución se podrán emplear las modalidades de gestión público o privada, directa o indirecta, previstas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada o las ordenanzas municipales podrán prever que la superficie construida que sea necesaria para mejorar la eficiencia energética, la habitabilidad y la accesibilidad de los edificios de viviendas existentes, no computen a los efectos de la edificabilidad máxima de la parcela. 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 permitan y sea compatible con la normativa urbanística de aplicación.

TÍTULO IV
Medidas para garantizar el buen uso y equilibrio del mercado residencial

CAPÍTULO I
Medidas para el fomento de la funcionalidad y equilibrio del mercado inmobiliario residencial

Artículo 40. Objeto y finalidad.

1. El presente capítulo tiene por objeto establecer un conjunto de medidas orientadas a favorecer el adecuado funcionamiento del mercado inmobiliario residencial, mediante la promoción de condiciones que garanticen su funcionalidad, equilibrio y transparencia, en coherencia con los principios de sostenibilidad, cohesión social y derecho a una vivienda digna y adecuada.

2. A tal efecto, se regulan instrumentos dirigidos a:

   a) Fomentar la incorporación de viviendas al mercado de alquiler, especialmente en zonas con alta demanda o tensión residencial.

   b) Prevenir y actuar frente a usos contrarios a la legalidad y la función social de la vivienda, como las ocupaciones ilegales.

   c) Detectar y corregir situaciones de sobreocupación o infravivienda, que vulneren los estándares mínimos de habitabilidad y convivencia.

3. Las medidas recogidas en este capítulo podrán articularse mediante actuaciones normativas, fiscales, urbanísticas, sociales o de colaboración institucional, y se implementarán de forma coordinada con las administraciones locales y demás agentes públicos o privados implicados.

4. La finalidad última de estas actuaciones es contribuir a la movilización del parque de viviendas infrautilizadas, proteger los usos residenciales legítimos y garantizar unas condiciones de acceso y utilización de la vivienda compatibles con el interés general y los derechos fundamentales reconocidos por el ordenamiento jurídico.

Artículo 41. 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 favorecer la salida al mercado de viviendas mediante el alquiler de las mismas.

2. Las medidas de fomento para favorecer la salida al mercado de viviendas, bien a través de los planes de vivienda o de otros programas aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrán consistir en:

   a) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su correcto uso residencial. 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) 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, atendiendo al 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 para personas propietarias y arrendatarias.

   d) Programas de cesión de viviendas para incentivar a las personas propietarias 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.

Artículo 42. Medidas frente a ocupaciones ilegales de vivienda.

1. La Administración colaborará con las personas propietarias 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. 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 con mantenimiento en la misma contra la voluntad de su morador o usurpación de vivienda.
b) Se haya emitido contra ellas resolución administrativa firme ordenando la recuperación y/o desahucio administrativo por ocupación sin título de otra vivienda de titularidad pública ubicada en el mismo municipio.

Artículo 43. Medidas para la eliminación de la sobreocupación.

1. La sobreocupación de una vivienda arrendada o cedida, completa o por habitaciones, o subarrendada por la persona arrendataria o cesionaria, constituye un uso inadecuado de la vivienda, cuando las condiciones mínimas de habitabilidad devengan insuficientes para que el número de ocupantes disfrute de una vivienda digna, pudiendo adoptarse medidas sancionadoras y de restitución del uso adecuado de la vivienda.

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 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 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 incursos en situación anómala de sobreocupación, deberán incoar el oportuno expediente 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. 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.

4. La constatación de la situación anómala de sobreocupación de la vivienda podrá dar lugar a la imposición de las sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento de otras obligaciones que, con tal actuación, se hubiere llevado a cabo.

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 a la persona adjudicataria, propietaria, arrendadora, arrendataria o cedente, siempre que se constate que la situación ha sido consentida por el mismo.

6. Reglamentariamente se regulará el régimen aplicable a las viviendas sobreocupadas y las actuaciones tendentes a evitar y corregir las situaciones de sobreocupación.

CAPÍTULO II
Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal

Artículo 44. Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.

1. Se creará la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal como órgano colegiado de participación administrativa, integrado por los organismos públicos implicados en las materias de vivienda, asuntos sociales, hacienda, justicia y política interior.

2. Su objeto será establecer las directrices y recomendaciones para la coordinación de la información, asesoramiento y acciones para evitar la ocupación ilegal y para ofrecer soluciones habitacionales conjuntas en situaciones de desahucio y vulnerabilidad social.

3. Mediante Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, se regulará su composición y funciones, estando representados, entre otros, las consejerías competentes en materia de vivienda, de inclusión social, justicia, política interior, y aquellos otros organismos públicos estatales y municipales competentes en las mencionadas materias. Igualmente podrá darse participación a entidades del tercer sector u otras sin ánimo de lucro que puedan coadyuvar a resolver la problemática referida.

Artículo 45. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.

1. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en funcionamiento y gestionará el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal, integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio o lanzamientos por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o por impago de la renta de la vivienda habitual y que se encuentren en situación de vulnerabilidad, y de las personas propietarias cuyas viviendas hayan sido ocupadas ilegalmente. El sistema implementará las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar la seguridad y confidencialidad de la información tratada. Todo ello, en los términos y con los medios que reglamentariamente se establezcan.

2. El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal atenderá, de forma prioritaria y singularizada, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de vulnerabilidad o emergencia social y económica, mediante:
   a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser víctimas 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 y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.
   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 u otras dificultades físicas, sensoriales o cognitivas derivadas de su discapacidad que necesiten una vivienda adaptada.
   e) La información y el asesoramiento de aquellas personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas o desahuciadas de su domicilio habitual en virtud de procedimientos judiciales por ejecuciones

hipotecarias o impagos de renta de alquiler.

f) La información y el asesoramiento a las personas propietarias de inmuebles que hayan sido ocupados sin título habilitante, así como en los supuestos de procedimientos de recuperación de la posesión del inmueble por impago de la renta de la vivienda habitual por parte de inquilinos que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

Artículo 46. Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.

1. Sin perjuicio de la asunción de las competencias atribuidas a los Ayuntamientos en el artículo 8.1 de la presente ley, los Ayuntamientos podrán poner 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 lanzamientos por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o desahucios por impago de la renta de la vivienda habitual y que se encuentren en situación de vulnerabilidad, así como las personas propietarias de inmuebles que hayan sido ocupados. 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. Dichas unidades habrán de seguir las directrices y recomendaciones proporcionadas por la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal y por el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.

3. La Unidad Municipal de Información en Materia de Desahucios podrá tener, entre otras, las siguientes funciones:
   a) La información y el asesoramiento a personas afectadas por procedimientos de desahucios y lanzamientos de su vivienda habitual
   b) La información y el asesoramiento de las personas propietarias de inmuebles que hayan sido ocupados sin título habilitante, así como en los supuestos de procedimientos de recuperación de la posesión del inmueble por impago de la renta de la vivienda habitual por parte de inquilinos que se encuentren en situación de vulnerabilidad.
   c) Coordinación de la emisión de declaración de vulnerabilidad a los efectos previstos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, por parte del órgano municipal competente en materia de asuntos sociales.
   d) Elaboración de 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 de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que puedan ser beneficiarias las personas vulnerables que vayan a ser objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual en los términos de la Ley 1/2000, de 7 de enero.
   e) Aquellas otras funciones que prevea la normativa vigente y determinen los municipios en función de sus competencias.

CAPÍTULO III
Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial

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

Todos los agentes que presten servicios inmobiliarios en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas 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.

Artículo 48. Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

1. Tendrá la consideración de Agente Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía toda persona que se dedique de forma habitual y retribuida, profesional o empresarialmente, a la prestación de servicios de intermediación, asesoramiento y gestión en la adquisición de viviendas en propiedad, derecho real de uso o disfrute, o alquiler, y que se encuentre inscrita en el registro que se creará al efecto por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Los intermediarios y los establecimientos de intermediación que ejerzan esta actividad deberán preservar los derechos de las personas que accedan al mercado en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles con uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos, incluida la constitución de estos derechos.

Artículo 49. Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

1. El Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía tendrá por objeto la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de intermediación, 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.

2. El Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, y 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, y 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.

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

4. Reglamentariamente se determinarán y desarrollarán los requisitos y las normas de organización y funcionamiento.

Artículo 50. Inscripción sobre la base de una declaración responsable.

1. La inscripción en el Registro permitirá a su titular acreditar mediante certificación su condición de agente inmobiliario inscrito en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

2. 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.

Artículo 51. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

1. Pueden solicitar la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía quienes cumplan los requisitos siguientes de capacitación o titulación:

   a) Poseer título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.
   b) Tener una titulación universitaria de la rama de ciencias sociales y jurídicas, ingeniería o arquitectura. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con el título universitario correspondiente, en los términos establecidos en la normativa sectorial específica correspondiente que regule sus requisitos de calificación profesional.
   c) Tener experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Esta experiencia se tiene que acreditar mediante el informe de vida laboral del trabajador que acredite la dedicación al sector inmobiliario, alta de autónomo o contrato de franquicia en el ámbito inmobiliario con vigencia en estos cuatro años.
   d) Estar colegiado en alguno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

   En el caso de personas jurídicas, debe cumplir los requisitos al menos una de las personas administradoras o, en su caso, una persona miembro, integrante del consejo de administración de la sociedad, y también la persona responsable del establecimiento abierto al público.

2. Poseer la especialización en materia de intermediación, 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.

   Dicha formación podrá realizarse en modalidad presencial, a distancia o virtual, y deberá ser impartida por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas u otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines y que impartan formación homologada.

3. Disponer de las garantías o seguros previstos en la presente ley y en su desarrollo reglamentario.

4. Las personas físicas y jurídicas no deben tener antecedentes penales relacionados con la intermediación inmobiliaria en el ejercicio de su actividad profesional.

5. Los requisitos establecidos en los apartados 3 y 4 deberán mantenerse mientras dure el ejercicio de la actividad profesional como agentes inscritos en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Artículo 52. Garantías y seguros de responsabilidad civil.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo anterior, para poder inscribirse en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, las personas físicas o jurídicas deberán acreditar previamente el cumplimiento de alguno de los siguientes requisitos:

   a) Haber constituido una garantía financiera y mantenerla vigente durante todo el tiempo en que se ejerza la actividad de intermediación inmobiliaria, con el objeto de responder de las cantidades recibidas en el ejercicio de dicha actividad.

   b) Haber suscrito y mantener en vigor un seguro de responsabilidad civil profesional que cubra los daños y perjuicios que pudieran derivarse del ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria, en los términos que se determinen reglamentariamente.

2. El importe mínimo y demás condiciones de las garantías o seguros a que se refiere el apartado anterior se establecerán reglamentariamente en función del volumen de negocio de la persona o entidad solicitante.

3. Los agentes de intermediación inmobiliaria deberán facilitar a las personas interesadas, cuando así lo soliciten, el número de póliza y la denominación de la entidad aseguradora, o bien el número de aval y la entidad financiera correspondiente, en su caso. Esta información deberá incluirse igualmente en el contrato de mandato o la nota de encargo. Las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán constituirse de forma individual o colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales a los que pertenezcan.

CAPÍTULO IV
Administradores de fincas

Artículo 53. Administradores de fincas de uso residencial.

1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

2. Los administradores de fincas, para el ejercicio de su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

3. 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.

TÍTULO V
Vivienda protegida

CAPÍTULO I
Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía

Artículo 54. Objeto y destino de las viviendas protegidas.

1. Las viviendas protegidas tienen como objeto 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.

2. El régimen jurídico de las viviendas protegidas está constituido por el conjunto de ayudas, beneficios fiscales, limitaciones y requisitos que han de cumplirse mientras persista su protección. Las prohibiciones y las limitaciones que resulten de la calificación como vivienda protegida de 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. Durante el periodo de protección, las viviendas protegidas han de destinarse a residencia habitual y permanente de la persona titular adjudicataria, arrendataria o cesionaria autorizada 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.

   No obstante, no se considerará incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior cuando se acredite por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente, que deberán ser comunicadas a la Delegación Territorial competente mediante la presentación de declaración responsable acompañada de documentación justificativa, en el plazo de diez días hábiles desde que se produzca la no habitación.

4. 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.

Artículo 55. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.

1. Las viviendas protegidas, durante el periodo de protección, se destinarán a las personas físicas, y unidades familiares o de convivencia 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 colectivos prioritarios de acceso a la vivienda definidos en el artículo 4 de la presente ley. Se promoverá la cohesión social, posibilitando promociones con viviendas calificadas con distintos regímenes.

2. Las personas destinatarias de vivienda protegida, deberán cumplir los siguientes requisitos, que serán objeto de desarrollo reglamentario y de concreción en cada programa:
   a) Disponer de unos ingresos familiares que dificulten el acceso a una vivienda en el mercado libre y que no superen los límites máximos establecidos en el programa correspondiente del Plan de Vivienda y

Suelo, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse reglamentariamente.

b) 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.
c) Estar empadronado en un municipio de Andalucía, salvo excepciones que se establecerán reglamentariamente.
d) Estar inscrito en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en el municipio en el que se pretenda obtener vecindad, a excepción de los casos que estén exentos de selección mediante listado del mencionado Registro.
e) 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 excepciones previstas reglamentariamente.
f) 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 con mantenimiento en la misma contra la voluntad de su morador 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.

3. Por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda se podrá acordar la realización de actuaciones singulares sobre promociones de viviendas protegidas titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus entes públicos o instrumentales, completas o bien parcialmente, destinadas a 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 destinadas a transmitir viviendas, extraídas de dichas promociones a entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, con destino a cubrir necesidades sociales o de interés público. En la Orden en que se acuerden las actuaciones singulares a que se refiere el presente apartado, se contendrán las normas especiales de adjudicación de estas viviendas y los requisitos de las personas destinatarias.

   En los términos previstos en el párrafo anterior, estas actuaciones singulares también podrán tener lugar sobre viviendas protegidas titularidad de entes públicos o instrumentales de la Junta de Andalucía, debiendo acordarse en estos casos mediante resolución administrativa de la persona titular de la Secretaría General de Vivienda u órgano equivalente.

Artículo 56. Duración del régimen de protección.

1. La duración del régimen de protección 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. Este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos protegidos construidos en suelos dotacionales. El plazo se hará constar en la calificación de vivienda protegida.

2. 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.

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.

Artículo 57. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.

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 máximos que serán fijados, en su caso, para cada ámbito territorial en los correspondientes planes de vivienda y suelo.

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, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado.

3. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas al precio o renta máximos legales que resulten de aplicación.

Artículo 58. Acceso a la vivienda protegida.

De conformidad con lo establecido en el artículo relativo a la selección de los destinatarios y una vez finalizado el procedimiento de selección y adjudicación, las viviendas protegidas podrán adjudicarse 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.

Artículo 59. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.

1. Se crea el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía 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 en promociones de vivienda protegida en Andalucía y otros datos estadísticos que se regularán reglamentariamente. 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, debiendo ser un sistema accesible, público y actualizado.

2. Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, se desarrollará el objeto, fines y funcionamiento del citado sistema.

3. Los Ayuntamientos estarán obligados a remitir la información en los términos que se establezcan mediante la Orden de desarrollo, preferentemente mediante mecanismos de interconexión automáticos que se diseñen a tal efecto.

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

CAPÍTULO II

Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida

Artículo 60. Selección de adjudicatarios de Vivienda Protegida.

1. De conformidad con los principios de publicidad, igualdad y pública concurrencia, 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, en los términos previstos reglamentariamente.

2. 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.

3. Cuando personas que no cumplan los requisitos para ser adjudicatarias de viviendas protegidas en los términos establecidos en la presente Ley adquieran la propiedad u otro derecho de uso sobre ellas, como consecuencia de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de deudas donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega de la vivienda protegida, la transmisión se realizará mediante ofrecimiento al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y a través del listado facilitado por el citado Registro.

4. Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias debidamente motivadas en el marco de prestaciones asistenciales o, de interés público, económico o social, las siguientes:
   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 de titularidad pública, a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.
   c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler o alojamientos a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social mediante un proceso donde se recojan, entre otros, criterios de viabilidad económica y social en los proyectos a implantar en esas viviendas.
   d) Otros supuestos que se puedan determinar reglamentariamente, por el Plan de Vivienda y Suelo o en las ordenanzas municipales reguladoras de los procedimientos de selección y adjudicación de viviendas protegidas.

   Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente

registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas y comunicadas a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, a excepción de la prevista en el apartado c), que en el caso de que se trate de viviendas del parque público autonómico deberán ser autorizadas por la Agencia Pública Empresarial gestora del mismo, según lo que dispongan sus Estatutos y comunicadas a la Dirección general competente en materia de vivienda.

5. Los Ayuntamientos regularán la selección y adjudicación de viviendas protegidas en desarrollo de lo previsto en este artículo mediante ordenanza municipal cuyo contenido mínimo será el siguiente:
   a) Órgano competente para la tramitación del procedimiento de selección y para la gestión de las convocatorias y del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
   b) Desarrollo del sistema de selección y definición de los distintos sistemas de acceso (baremación, sorteo, antigüedad y otros sistemas que respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia), supuestos de adjudicación diferenciada de viviendas con características específicas (familias numerosas o personas con especiales necesidades derivadas de su situación de discapacidad o dependencia) en función de los cupos para colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda que hayan de respetarse en los procedimientos de selección, supuestos de prioridad, etc.
   c) Regulación del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Artículo 61. Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

1. Los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida son el instrumento básico 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.

2. Los Ayuntamientos están obligados a crear y mantener el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida correspondiente a su municipio, actualizado de manera permanente, y a aprobar las ordenanzas municipales reguladoras de su funcionamiento.

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

4. 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.

5. 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.

6. Asimismo, las personas inscritas en el Registro de demandantes de vivienda protegida autorizan el acceso a los datos por las Administraciones con competencia en materia de vivienda, y por los promotores privados de las mismas, en su caso.

7. En todo caso debe garantizarse el acceso telemático a los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en la sede electrónica del Ayuntamiento responsable. En el acceso se garantizará, en todo caso, la confidencialidad de los datos personales, así como la seguridad de las comunicaciones en el intercambio de información.

CAPÍTULO III

Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos

Artículo 62. Promoción de viviendas protegidas.

Las viviendas protegidas podrán ser de promoción pública, de promoción privada, o de colaboración público-privada. Se entiende como vivienda protegida de promoción pública aquellas que sean promovidas por una administración pública o por entidades del sector público. De promoción privada, aquella promovida por persona física o jurídica, y en colaboración público-privada, cuando se establezcan mecanismos tales como la cesión de suelo público, o el otorgamiento de subvenciones para garantizar la accesibilidad a la ciudadanía.

Artículo 63. Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.

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.

2. A propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda y teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias, se podrán establecer incentivos económicos en las distintas fases de la promoción o construcción de las viviendas, así como a la compraventa de las mismas, dirigidos a los distintos agentes implicados en aumentar la oferta de vivienda asequible y el acceso a ella.

3. Con el objeto de incentivar la mejora de las condiciones de calidad y habitabilidad en los edificios de viviendas protegidas no computarán, hasta un máximo del diez por ciento de la edificabilidad máxima permitida, las terrazas y las estancias destinadas al uso social de sus residentes, siempre que esto sea compatible con el cumplimiento del resto de las determinaciones de la ordenación urbanística.

4. El importe y requisitos de concesión de las ayudas económicas se establecerán en los correspondientes planes de vivienda, pudiendo ser, entre otras, las siguientes:
   a) Préstamos cualificados o convenidos, con garantía hipotecaria o personal, concedidos por entidades de crédito dentro de los convenios suscritos a tal efecto.
   b) Subvenciones regladas.
   c) Subsidios de préstamos cualificados o convenidos.
   d) Cualquier otra que se establezca en la normativa reguladora.

Artículo 64. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida.

1. 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 de venta o de referencia del metro cuadrado por la superficie construida de las referidas viviendas y anejos vinculados.

2. Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, se determinará en los planes de vivienda el precio de los mismos expresándose en un porcentaje máximo del precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie construida de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

3. Serán nulas de pleno derecho las trasmisiones que se realicen por precio superior al establecido, pudiéndose instar judicialmente su nulidad por la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador por esta ley.

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 diez días hábiles 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, 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.

Artículo 65. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.

1. Corresponde a los Ayuntamientos la calificación de vivienda o alojamiento protegido, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.2.d de la Ley 5/2010, de 11 de junio, y de acuerdo con los criterios que establezca la Comunidad Autónoma.

2. La calificación provisional se integra en el procedimiento de otorgamiento de la licencia de obras o declaración responsable, o en su modificación si la promoción hubiese obtenido previamente dicha licencia. La calificación se emite a solicitud de la persona promotora, de forma provisional con el proyecto de obras, tras la verificación de la adecuación de las viviendas a la normativa de aplicación.

3. 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 documentación que se determinará reglamentariamente.

4. El plazo para la obtención de calificación provisional con la licencia de obras, o declaración responsable en su caso, es de tres meses, desde la fecha de la entrada de la solicitud o declaración responsable en el registro del Ayuntamiento, entendiéndose estimada si no hay pronunciamiento expreso, en aplicación del artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa en materia de vivienda y urbanística.

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.

5. La solicitud de Calificación Provisional, que en su caso se reflejará expresamente como Anexo en la Licencia de Obras, o declaración responsable en su caso, tendrá el contenido mínimo que se especifique reglamentariamente.

6. Una vez concluidas las obras, el promotor de la actuación presentará al Ayuntamiento, la solicitud de licencia o 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 solicitud de licencia de ocupación o presentación de la declaración responsable, 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 denegará la licencia o se dejará sin efecto la declaración responsable presentada, mediante resolución motivada del Ayuntamiento previa audiencia a las personas interesadas, debiendo la misma ser comunicada a la Consejería competente en materia de vivienda y al Registro de la Propiedad.

7. En ningún caso se entenderá concedida por declaración responsable la calificación definitiva cuando se haya presentado la misma con omisión o falsedad o las actuaciones ejecutadas al amparo de la declaración contravengan lo dispuesto en esta ley y demás normativa de aplicación en materia de vivienda. En el caso de que se compruebe por el ayuntamiento alguna de estas circunstancias, ello dará lugar a responsabilidades sancionadoras y a las medidas accesorias que se estimen oportunas para el ajuste de lo actuado a la legalidad vigente.

8. El anexo de la declaración responsable de ocupación para la calificación definitiva, testimoniado en la escritura de declaración de obra nueva terminada o rehabilitación, copia de la cual deberá ser remitida al Ayuntamiento por el promotor en un plazo de diez días desde su suscripción y 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 y al Ayuntamiento certificación de haberse procedido a la anotación preventiva de la calificación definitiva, en el plazo de diez días hábiles desde que la referida anotación 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.

9. No podrá suscribirse escritura pública de obra nueva terminada o rehabilitación de la promoción de viviendas protegidas hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 6.

10. 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. 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 hábiles desde que ésta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión.

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

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 , se deberá comunicar por la nueva titularidad al Ayuntamiento, en un plazo de diez días hábiles desde la firma del documento en que se formalice. La adquirente se subrogará en los derechos, obligaciones y compromisos adquiridos por la transmitente.

Artículo 67. Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida.

1. 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 destinado, el régimen de uso del mismo, y demás obligaciones o limitaciones para el destinatario.

2. 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.

CAPÍTULO IV
Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos

Artículo 68. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso.

1. La persona promotora formalizará la adjudicación conforme a lo previsto en la presente ley, mediante el correspondiente contrato de venta, alquiler, alquiler con opción a compra u otro régimen de cesión de uso, una vez obtenida la acreditación emitida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, relativa al cumplimiento de los requisitos de acceso a la promoción, la cual quedará sin efecto transcurridos seis meses desde su emisión y podrá ser renovada a petición de la persona interesada o del promotor.

2. Los contratos de adjudicación de las viviendas protegidas mediante o compraventa deberán tener el contenido obligatorio que será objeto de desarrollo reglamentario y podrá especificarse en los Planes y Programas que se aprueben.

   En todo caso, los contratos de adjudicación de vivienda protegida, incluirán una cláusula que contemple una condición resolutoria del contrato para el caso de que no presente declaración responsable para la calificación definitiva o la misma se deje sin efecto, o no se presente o se deniegue la diligencia de visado

para la adjudicación, o se deje sin efecto la declaración responsable aportada para su arrendamiento posterior, o se deniegue la autorización para sucesivas enajenaciones, según proceda.

Igualmente, deberán incluir una cláusula obligatoria relativa a las limitaciones a la facultad de transmitir, arrendar o ceder la vivienda protegida, en cuanto al tiempo, destino, condiciones de la persona adquirente o arrendataria o cesionaria, precio y la sujeción a la necesidad de obtención de autorización o presentación de declaración responsable, en los términos previstos en la presente ley y en su desarrollo reglamentario.

3. Los contratos de adjudicación mediante compraventa o arrendamiento suscritos con las personas destinatarias, serán visados en las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda, y a atal fin, el titular de la promoción los presentará en la forma que se determine reglamentariamente.

4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar modelos tipo de contratos de arrendamiento, cesión y de compraventa o adjudicación de vivienda protegida.

Artículo 69. Percepción de cantidades a cuenta.

Las personas promotoras de viviendas protegidas que pretendan percibir de las personas destinatarias cantidades a cuenta del precio total deberán cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, salvo que, atendiendo a su personalidad jurídica, no resulte exigible en aplicación de lo establecido en su artículo 1.3 de la citada ley.

Artículo 70. Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida.

La persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de 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.

Artículo 71. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida.

1. Los adjudicatarios de una vivienda protegida en propiedad, en alquiler o cesión de uso, mientras dure el periodo de protección, además de los derechos y obligaciones establecidos para cualquier propietario o arrendatario de una vivienda con carácter general, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

   a) Derecho a ocupar y habitar efectivamente la vivienda protegida en los plazos establecidos en la presente ley y la obligación de destinarla a residencia habitual y permanente de la persona adjudicataria titular o persona usuaria autorizada.
   b) Obligación de comunicar a la administración la adquisición de cualquier otra vivienda protegida, quedando prohibido ser titular del derecho de propiedad de más de una vivienda protegida en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sujetándose a la obligación de transmitir una de ellas en los plazos que se establezcan reglamentariamente.

c) En las operaciones de venta de la vivienda protegida en régimen de propiedad, cumplir las obligaciones de información, autorización administrativa y limitaciones a la transmisión establecidas en la presente ley.
d) En los supuestos de arrendamiento o cesión de uso de viviendas protegidas de promociones en régimen de venta, cumplir con la obligación de presentar declaración responsable ante la Delegación Territorial competente en materia de vivienda, en los términos establecidos en la presente ley.
e) Prohibición de destinar una vivienda protegida para uso turístico, ya sea de forma completa o por habitaciones.
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, 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 del 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.
g) Otros que se determinen reglamentariamente o en los Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo en función de las especificaciones de cada programa.

2. En caso de que la persona adjudicataria manifieste su voluntad de extinguir el contrato de arrendamiento de una vivienda protegida con anterioridad al plazo de vencimiento del mismo, o una vez transcurrido el plazo del contrato, incluidas las prórrogas, la propiedad de la promoción deberá poner la vivienda a disposición del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, para iniciar el procedimiento de selección de un nuevo adjudicatario.

3. Los titulares de derechos de uso sobre alojamientos protegidos estarán sujetos a los mismos derechos y obligaciones establecidos en este artículo para los arrendatarios o cesionarios de uso de viviendas protegidas, con las especificidades que le son propias a este régimen.

Artículo 72. Colaboración de las Notarías.

1. En cumplimiento de las obligaciones impuestas en la presente ley, en la normativa de desarrollo reglamentario y en los planes de vivienda, y para facilitar el ejercicio de los derechos y deberes que tales normas atribuyen a la Administración Pública, los Notarios y Notarias pondrán en conocimiento de la Consejería competente en materia de vivienda el otorgamiento de cualesquiera escrituras en las que se instrumenten la primera transmisión o adjudicación de viviendas protegidas o posteriores transmisiones del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute, y los contratos de arrendamiento, así como de las escrituras de declaración de obra nueva en el caso del promotor individual para uso propio.

2. A tal efecto, las Notarías remitirán a las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda copias simples de las expresadas escrituras, debiéndose dejar constancia en la matriz de dicha remisión.

CAPÍTULO V
Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación

SECCIÓN 1ª. 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

Artículo 73. 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.

1. Para poder realizar 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 durante el periodo de protección, sin perjuicio del cumplimiento del régimen de autorizaciones previsto en los artículos siguientes, se deberá acreditar los siguientes requisitos:
   a) Mantener el destino de la vivienda como residencia habitual y permanente de la nueva persona destinataria.
   b) Que la transmisión respete el precio o renta máximos fijado legalmente.
   c) 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 que se determinen reglamentariamente.
   d) 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.

2. 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 se sancionará en los términos establecidos en el Título VIII.

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

1. 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 a la Consejería competente en materia de vivienda en los términos que se determinen 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.

2. 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 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.

1. 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.

2. En la escritura deberán incluirse expresamente las siguientes determinaciones:
   a) Expediente de calificación y número identificativo de la vivienda protegida.
   b) Periodo de protección.
   c) Obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente durante el periodo en el que está sujeta al régimen de protección.
   d) Obligación de incluir una cláusula específica en la que expresamente se advierta 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 la persona compradora, arrendataria o cesionaria, según lo previsto en la presente ley y el resto de la normativa de aplicación.

3. No podrá autorizarse ninguna escritura pública en la que se formalice la segunda o posterior transmisión de la propiedad o de un derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas sin que previamente se acredite la resolución de autorización de la transmisión otorgada por la Delegación Territorial correspondiente o la presentación de la solicitud de la misma cuando haya transcurrido el plazo previsto reglamentariamente sin que se haya notificado resolución expresa, circunstancias todas ellas que deberán reflejarse en la escritura incorporándose a la matriz dichos documentos.

   Si la resolución hubiese anunciado el ejercicio de tanteo, no se podrá elevar a escritura pública la citada transmisión hasta que hubiera transcurrido el plazo para su ejercicio.

4. Las Notarías deberán poner en conocimiento de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa de vivienda protegida en sucesivas transmisiones.

5. 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 hayan efectuado, en la forma y plazos previstos, la comunicación relativa al derecho de retracto.

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

1. 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, además del cumplimiento de los requisitos previstos en la presente sección, la necesidad de alquilar la vivienda protegida por su titular por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente.

2. 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.

3. 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 presente ley, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad sancionadora que proceda.

SECCIÓN 2ª. SEGUNDOS O POSTERIORES CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO O EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN PROMOCIONES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER

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

1. Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos al procedimiento de selección previsto en el artículo 60.2 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.

2. Una vez que finalice el plazo del contrato de arrendamiento del adjudicatario, este tendrá derecho preferente al arrendamiento de la vivienda que se encontrara habitando siempre que cumpla los requisitos de acceso, se halle al corriente de pago de renta y cantidades asimiladas, realice un uso adecuado de la vivienda y haya cumplido con las normas de convivencia vecinal.

3. En caso de desistimiento voluntario del arrendamiento por su adjudicatario o una vez transcurrido el plazo del contrato, incluidas las prórrogas, el propietario o arrendador del edificio de viviendas protegidas 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.

4. Los contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente ley y demás normativa de aplicación debiéndose solicitar visado del mismo en los términos establecidos reglamentariamente. Este visado no será necesario cuando se trate de viviendas del parque público de titularidad autonómica.

Artículo 78. Ejercicio de la opción de compra en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

El ejercicio de la opción de compra de una vivienda protegida cuando la persona compradora haya accedido previamente a la vivienda protegida mediante un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra, deberá ser autorizado por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de

vivienda, en los términos establecidos reglamentariamente, si bien el adquirente no tendrá que acreditar los requisitos de acceso a la vivienda protegida, salvo la no disposición de otra vivienda en el momento en que se produzca la transmisión de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

SECCIÓN 3ª. OTRAS OPERACIONES JURÍDICAS SOBRE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

1. Las adquisiciones de viviendas protegidas en virtud de procedimientos de fusión, escisión, absorción o aumentos de capital entre personas jurídicas, así como los supuestos de disolución y liquidación o disminución de capital, están exentas de la obligación de obtener la autorización prevista en el presente capítulo.

   Sin perjuicio de ello, deberán ser comunicadas por la persona adquirente a la Consejería competente en materia de vivienda protegida en el plazo de diez días hábiles desde que se produzcan.

2. En estos supuestos, la persona jurídica adquirente queda subrogada en las obligaciones correspondientes a la persona jurídica titular anterior.

3. La persona jurídica que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y la persona física, en su caso, que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la misma, deberá 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, a no ser que la vivienda ya se encuentre ocupada por persona que cumpla los requisitos y que cuente con título habilitante para ello.

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.

1. 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.

2. 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.

3. En el caso de que no se ejerciten sobre estas viviendas protegidas los derechos señalados previstos en los apartados 1 y 2 de este artículo, 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 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 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.

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

5. 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.

Artículo 81. Adquisición de vivienda protegida por sucesión mortis causa.

1. 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 hábiles desde su otorgamiento.

2. 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.

SECCIÓN 4ª. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 82. Derechos de tanteo y retracto.

1. Son titulares de derechos de tanteo y retracto sobre viviendas protegidas, la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda o sus entes instrumentales, los Ayuntamientos o las entidades públicas que dependan de los mismos, y por tanto podrán ejercer los referidos derechos en las segundas y sucesivas transmisiones o cualquier acto de disposición inter vivos de las viviendas protegidas, en los términos previstos en la presente ley y en su desarrollo reglamentario.

2. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, procederá el derecho de retracto por parte de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda o sus entes instrumentales, los Ayuntamientos o las entidades públicas que dependan de los mismos, cuando la persona adquirente de una vivienda protegida haya incurrido en falsedad o inexactitud 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, todo ello sin perjuicio de las sanciones que procedan.

3. En el caso de que tanto el Ayuntamiento como la Junta de Andalucía o sus entes dependientes quieran ejercitar estos derechos, deberá comunicarlo a la otra administración con una anterioridad de diez días hábiles a su ejercicio, prevaleciendo el derecho del Ayuntamiento o sus entes dependientes.

Artículo 83. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

1. El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

   El derecho de retracto se ejercerá por el precio de transmisión, que no podrá superar el máximo vigente para las viviendas protegidas a que se refiere el párrafo anterior.

2. Al ejercer los derechos de tanteo y retracto, la Administración podrá designar una persona adjudicataria de 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.

3. El derecho de retracto habrá de ejercerse en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión, o a que la Consejería competente en materia de vivienda haya tenido conocimiento fehacientemente por cualquier otro medio de la misma, o desde que hubiera tenido conocimiento de la falsedad en los datos facilitados para acceder a la vivienda protegida.

4. La Administración que decida ejercitar el derecho de tanteo o retracto comparecerá, dentro del plazo de ejercicio del derecho, ante la Notaría, manifestando su voluntad, consignando judicialmente el precio o acreditando su depósito en la forma legalmente prevista, y requiriendo a la Notaría para que señale día y hora para el otorgamiento de la escritura pública, así como para que comunique dichos extremos a la persona transmitente o a la adquirente retraída.

En el día y hora comunicados por la Notaría, se otorgará por ambas partes la oportuna escritura pública, en la que se hará entrega del precio y de la posesión efectiva de la finca transmitida sin perjuicio de la posible retención de cantidades prevista en el párrafo siguiente.

Si existieran cargas o gravámenes sobre la vivienda, la entidad adquirente podrá retener del precio aquellas cantidades necesarias para su cancelación económica, entendiéndose por tal el pago al acreedor de las cantidades pendientes de principal, intereses y demás conceptos debidos, previa acreditación documental. Esta retención no comprenderá los gastos formales derivados de la cancelación registral, tales como notariales, registrales o tributarios, que deberán ser asumidos por la parte transmitente, salvo pacto en contrario.

CAPÍTULO VI
Descalificación de la vivienda protegida

Artículo 84. Descalificación.

1. 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.

2. En ningún caso procede la descalificación de las viviendas protegidas promovidas directamente por la administración y financiadas con fondos públicos.

3. 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. Con carácter excepcional, y de manera justificada, el correspondiente plan de vivienda determinará los programas para los que, si procede, y en caso de que hayan recibido ayudas públicas, se podrán descalificar las viviendas protegidas acogidas a 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.

TÍTULO VI
Infraestructura residencial para la función social de la vivienda

CAPÍTULO I
Bienes que integran la Infraestructura Residencial para la función social de la vivienda.

Artículo 85. Infraestructura Residencial para la función social de la vivienda.

1. Se entiende por infraestructura residencial para la función social de la vivienda el conjunto de bienes inmuebles, instalaciones y suelos vinculados a desarrollar las políticas públicas en materia de vivienda,

destinados a garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada y a hacer efectivo el principio de función social de la propiedad.

2. Esta infraestructura residencial, de gestión pública o concertada, podrá estar integrada por:
   a) Los equipamientos públicos residenciales, construidos en parcelas con uso dotacional.
   b) Las viviendas adquiridas por las Administraciones Públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.
   c) Cualquier otra vivienda titularidad de las Administraciones Territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes.
   d) Aquellas viviendas gestionadas por las Administraciones Territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes.
   e) Viviendas que se destinen a los fines del parque público procedentes de fórmulas de colaboración público-privada.
   f) Viviendas que se construyan sobre suelos de titularidad pública mediante el otorgamiento de derechos de superficie, usufructo, cesión de uso o concesión administrativa a entidades privadas.
   g) Suelos destinados a desarrollar las políticas públicas en materia de vivienda.

3. Sobre estos inmuebles podrán implementarse las medidas de fomento, cooperación y protección previstas en la presente ley y sus disposiciones reglamentarias que contribuyan al cumplimiento de los objetivos de las políticas públicas en materia de vivienda.

CAPÍTULO II
Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Artículo 86. Parque Público de Vivienda de Andalucía.

1. El Parque Público de Viviendas de Andalucía está constituido por el conjunto de las viviendas y alojamientos, así como los garajes y trasteros anejos, 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 como son las personas con discapacidad.

2. El Parque Público de Vivienda de Andalucía está integrado por el parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.

3. La entidad responsable de gestionar el parque público de titularidad autonómica es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Artículo 87. Financiación del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

La construcción, mantenimiento y gestión del Parque Público de Viviendas de Andalucía se financiará a través de las siguientes fuentes:

a) Ingresos procedentes de la gestión y, en su caso, enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda.

b) Bienes y recursos integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo, según art. 128 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

c) Planes de vivienda y otras medidas complementarias adoptadas en el ámbito de las diferentes políticas públicas sectoriales, se incentivará la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda.

d) Otras fuentes de financiación según se prevea en la legislación en materia de hacienda autonómica o municipal.

Artículo 88. Principios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

La gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía se regirá por los siguientes principios generales:

1. Gestionar de forma eficiente los parques, lo cual conlleva:

   a) Ampliar y gestionar, directa o indirectamente y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

   b) Establecer fórmulas de colaboración público-privada que permita el cumplimiento de los fines del parque público así como otorgar derechos de superficie, usufructo o cesión de uso, o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo y de la edificación, en su caso, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.

2. Luchar contra la exclusión social mediante el establecimiento de 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 se acredite la vulnerabilidad económica o social, menores a cargo, personas mayores dependientes u otras circunstancias.

3. Priorizar 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.

Artículo 89. Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública.

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 vigente.

2. Entre los criterios de adjudicación 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, el cumplimiento de cláusulas sociales y cuanto se estimen en el procedimiento de adjudicación.

3. La potestad de desahucio sólo corresponde a la Administración titular de las viviendas protegidas, que podrá ejercerla a instancia de la concesionaria.

Artículo 90. Periodo de protección de las viviendas del Parque de Titularidad Autonómica y Municipal.

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.

Artículo 91. Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía.

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.

2. Las personas adjudicatarias de las viviendas pertenecientes al Parque Público de Titularidad Autonómica podrán ser seleccionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Para ello, solicitará al Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del municipio donde se ubiquen las viviendas, un listado de personas solicitantes que 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.

   Si el Registro no remite el listado a que se refiere el párrafo anterior en el plazo de quince días hábiles o las personas candidatas remitidas no cumplieran los requisitos exigidos en función de la vivienda de que se trate, la Agencia podrá optar entre solicitar un nuevo listado de personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o adjudicar las viviendas directamente a personas que cumplan los requisitos de acceso a la promoción y que se hayan inscrito en el registro.

3. Lo previsto en el apartado anterior será de aplicación tanto para promociones nuevas como para segundas adjudicaciones de viviendas que resulten vacantes.

4. Podrán enajenarse a sus arrendatarios, aquellas viviendas protegidas pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales, 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.

5. No obstante, y atendiendo a las circunstancias que concurran, podrá establecerse un precio inferior de

venta o renta en caso de arrendamiento al establecido legalmente para las viviendas que integran el parque público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los Ayuntamientos, en cualquier momento del periodo de protección por resolución del titular de la entidad responsable de la gestión y administración de las mismas, y siempre que de la persona adquirente cumpla las condiciones de adjudicación de la misma y del programa al que esté acogida la vivienda.

Artículo 92. Derechos y deberes de las personas usuarias del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Las personas usuarias de una vivienda perteneciente al Parque Público de Vivienda de Andalucía, además de los derechos y obligaciones establecidos para cualquier persona propietaria o arrendataria de una vivienda con carácter general, tendrán los siguientes derechos y obligaciones, que deberán figurar en el contrato de arrendamiento o cesión de uso:

a) Derecho de habitar la vivienda en los plazos que se establezcan según la fórmula de acceso y la obligación de darle a la misma el destino de residencia habitual y permanente de la persona usuaria autorizada.
b) Obligación de conservar y mantener la vivienda en las condiciones adecuadas de uso, seguridad y salubridad, conforme a lo previsto en esta ley y demás normas que la desarrollen.
c) Obligación de comunicar a la administración la adquisición de cualquier otra vivienda.
d) Prohibición de destinar la vivienda para uso turístico, ya sea de forma completa o por habitaciones.
e) Obligación de abonar las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento, así como de las cantidades que de acuerdo con la legislación aplicable sean exigibles por servicios, gastos comunes, cantidades asimiladas a renta, tributos o cualesquiera otras de conformidad con la legislación vigente.
f) Prohibición de ceder total o parcialmente la vivienda bajo cualquier título.
g) Prohibición de destinar la vivienda, o elementos anexos de la misma a un uso indebido o no autorizado.
h) Obligación de declarar responsablemente el cumplimiento de los requisitos cada dos años, pudiendo perder el derecho de arrendamiento de la vivienda protegida, a los efectos de garantizar la función social del parque público.
i) Deber de guardia y custodia con la debida diligencia.
j) Deber de respetar la convivencia y el buen uso de las zonas comunitarias.

Artículo 93. Desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.

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 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.

2. Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias o usuarias de las viviendas y alojamientos protegidos, locales y edificaciones complementarias de titularidad pública por las siguientes causas:

   a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté 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. Asimismo, será causa de desahucio el incumplimiento de lo acordado en virtud de lo establecido en el apartado 1.

b) Incumplir el deber de conservación y mantenimiento o realizar obras sin consentimiento del arrendador, conforme a lo previsto en esta ley y demás normas que la desarrollen.
c) Haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente ley.
d) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.
e) La cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.
f) Destinar la vivienda, o elementos anexos de la misma a un uso indebido o no autorizado.
g) Habitar una vivienda, o sus zonas comunes, o elementos anexos de la misma sin título legal para ello.
h) Ser titular de un derecho de propiedad, uso o arrendamiento de otra vivienda.
i) Incumplir el deber de guardia y custodia con la debida diligencia.
j) Incumplir de forma grave y reiterada el deber de respetar la convivencia y buen uso de las zonas comunitarias.

Artículo 94. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales, se ajustará a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación, sin perjuicio de las especialidades previstas en este artículo.

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 treinta días naturales, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de la aplicación del interés de demora correspondiente sobre la cantidad adeudada .

   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 hábiles para que haga efectivo el pago de la deuda y los intereses aplicables, 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.

3. 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.

4. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el apartado 2 del artículo anterior, se notificará a la persona interesada la causa en la que se encuentra incurso y se le concederá un plazo

de quince días hábiles para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes. A la vista de las actuaciones y previa audiencia por un plazo de quince días hábiles, se elevará la correspondiente propuesta de resolución.

5. En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días hábiles para que la persona arrendataria o adjudicataria entregue la vivienda, apercibiéndole que, en caso contrario, se procederá a la ejecución del lanzamiento de la misma.

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

CAPÍTULO III
Constitución de derechos sobre suelos

Artículo 95. Derecho de Superficie, usufructo o cesión de uso.

1. 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.

2. El derecho de superficie, usufructo, cesión de uso a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas protegidas se concederá en los términos previstos en el artículo 129.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

CAPÍTULO II
Parque Público de titularidad Autonómica

Artículo 96. Inventario del Parque Público de Vivienda de titularidad Autonómica.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía deberá 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 datos relativos a las personas usuarias (composición familiar, colectivo prioritario de acceso a la vivienda, etc.), del que dará conocimiento al Consejo Rector de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Artículo 97. Evaluación del Parque Público de Vivienda de titularidad Autonómica.

La Agencia Pública empresarial en materia de vivienda presentará una memoria bienal ante la Secretaría General de Vivienda, en la que propondrá los objetivos a cumplir en los próximos dos años, los medios para su evaluación, y la valoración del cumplimiento de los establecidos para el periodo precedente.

Dicha memoria deberá presentarse al Consejo Rector de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el último trimestre del año en que finalice el plazo de vigencia de la anterior.

TÍTULO VII
La función inspectora de la administración sobre vivienda

Artículo 98. Naturaleza y funciones de la inspección en materia de vivienda.

1. La inspección en materia de vivienda constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo.

2. Los municipios y la Consejería competente en materia de vivienda deben desarrollar las funciones inspectoras y sancionadoras en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 99. Inspección Autonómica en materia de vivienda.

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos, el desempeño de las funciones inspectoras para comprobar el cumplimiento de la presente ley que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al 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, cuya organización y funciones se regularán por lo previsto en su normativa específica.

   Las funciones de apoyo al personal inspector serán desarrolladas por los puestos de Asistencia Técnica o personal funcionario asignado al efecto.

   Así mismo, la Consejería competente en materia de Vivienda podrá requerir la colaboración de los Ayuntamientos para la remisión de información en relación a los incumplimientos detectados en materia de vivienda y que hayan dado lugar a una actuación de investigación.

2. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad. Está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos e información que sean necesarios para comprobar la adecuación de los actos a la legislación aplicable en materia de vivienda, y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido, incluida la que se contenga en toda clase de Registros Públicos, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora. Podrá requerirse información de carácter reservado con trascendencia tributaria previa autorización de los obligados tributarios a que se refieran los datos suministrados, conforme a lo previsto en el artículo 95.1.k) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

3. El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados a prestarle la colaboración que precise.

Artículo 100. Planificación y programación.

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial.

Artículo 101. Criterios generales de planificación.

Serán criterios generales, tanto para la elaboración del Plan de Inspección como para su ejecución y desarrollo, los que, sin constituir prelación y sin tener carácter limitativo, se enumeran a continuación:

a) La repercusión de las infracciones en la demanda habitacional.
b) La potencial incidencia de las prácticas o mecanismos inmobiliarios en el acceso a la vivienda por suponer restricción en las existencias de viviendas.
c) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.
d) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.
e) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar en atención al déficit y demanda habitacional.
f) Beneficio económico obtenido o perseguido por las infracciones en materia de vivienda.
g) Criterios de índole temporal que prioricen la actuación en el tiempo en evitación de la prescripción de infracciones o caducidad de procedimientos.
h) Factores locativos que aconsejen la actuación de la Administración con objeto de atender a las necesidades de acceso a la vivienda en consideración con las previsiones existentes en materia de vivienda protegida.

Artículo 102. Plan de Inspección en materia de vivienda.

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial. Dichas actuaciones están sujetas al principio de la confidencialidad de la documentación.

2. El Plan y su evaluación tendrán carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora.

3. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de estas que deban realizarse.

4. El Plan tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad.

5. El Plan se compondrá, al menos, de:
   a) Una memoria justificativa de las necesidades de actuación a través de la técnica de planificación y expresiva del diagnóstico de necesidades habitacionales en el ámbito de su vigencia temporal.
   b) Las directrices generales y estratégicas, mediante la determinación de las áreas de atención prioritaria y criterios básicos de desarrollo.
   c) Los criterios que prioricen la actuación de la Administración en atención a las anteriores directrices generales.
   d) La delimitación de los ámbitos geográficos y materiales de actuación.
   e) La determinación de los objetivos en el periodo de vigencia.
   f) La descripción de los programas que instrumentarán la planificación durante su vigencia.
   g) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan.
   h) Los puntos de control y seguimiento, así como los indicadores de cumplimiento.
   i) La especificación de su periodo de vigencia.

j) La indicación de las posibles actuaciones preparatorias o previas que contribuyan a determinar los objetivos y prioridades de la actividad inspectora.

TÍTULO VIII
Régimen sancionador en materia de vivienda

CAPÍTULO I
Disposiciones comunes al régimen sancionador

Artículo 103. Actuaciones de investigación.

Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente ley sujetas a sanción podrán dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas físicas o jurídicas o entidades presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la incoación del procedimiento sancionador, y si procede, la adopción de medidas.

Artículo 104. Obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras.

1. En la tramitación de las actividades de investigación y expedientes sancionadores, las personas físicas y jurídicas, así como las Administraciones públicas y entidades de ellas 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.

2. Al objeto de tramitar las correspondientes actuaciones de investigación y sancionadoras, las compañías suministradoras de agua, luz y otros servicios, estarán obligadas a facilitar en el plazo de quince días hábiles desde el requerimiento que se efectúe por el Ayuntamiento, Consejería competente en materia de vivienda y sus entidades adscritas información sobre los siguientes extremos:
    1. La existencia de contratos de suministro de electricidad/agua en el periodo solicitado, así como posibles cambios de titularidad en los mismos con relación expresa de las personas solicitantes y fechas de altas y bajas.
    2. Datos de las lecturas reales y estimadas efectuadas durante el indicado periodo de tiempo.
    3. Cualquier otro dato que se solicite y que resulte relevante al objeto de acreditar la infracción.

3. 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 quince días hábiles desde el requerimiento que, de conformidad con lo previsto en su respectiva normativa reguladora, se efectúe por el Ayuntamiento, Consejería competente en materia de vivienda y sus entidades adscritas, la información que corresponda en relación a la actuación o expediente en cuestión.

4. Las empresas propietarias de las páginas web donde se inserten los anuncios relativos a la enajenación de viviendas protegidas tienen la obligación de facilitar a las administraciones competentes en materia de vivienda en el plazo de quince días hábiles toda la información que le sea requerida en relación a los datos identificativos del anunciante y cualquier otra información que le sea requerida.

5. 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 quince días hábiles.

6. 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. 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.

Artículo 105. Sujetos responsables.

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, a título de dolo o culpa, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

2. En concreto pueden incurrir en responsabilidad por la comisión de una infracción, las personas propietarias de viviendas y alojamientos, los usuarios legítimos o no de los mismos, los agentes inmobiliarios, las compañías suministradoras y las Administraciones Públicas o entidades públicas dependientes.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso, las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas y, en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

4. No obstante, no habrá lugar a responsabilidad por infracción en materia de vivienda en los siguientes supuestos:
   a) Cuando concurra fuerza mayor.
   b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.
   c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.

5. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquellas.

Artículo 106. Criterios para la graduación de las sanciones.

1. En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley, debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, empleándose para su graduación los criterios establecidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. Si el beneficio que resultara de la comisión de una infracción fuera superior al de la multa que corresponde, deberá ser ésta incrementada hasta alcanzar la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

Artículo 107. Multas coercitivas y otras medidas aplicables.

1. Con independencia de la potestad sancionadora, se podrán imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en esta ley.

2. Cuando la acción u omisión previamente requerida afecte a varias viviendas, se podrán imponer multas coercitivas por cada una de las viviendas afectadas por el requerimiento.

3. La cuantía de cada una de las multas coercitivas no excederá, para la primera, de 600 euros; para la segunda, de 1.500 euros y, para la tercera, de 3.000 euros.

Artículo 108. Administraciones competentes.

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 y resolver, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente ley, a excepción de las previstas en el apartado 2 del presente artículo que corresponden a los Ayuntamientos, y las previstas en el artículo 112, apartados 2.a), 3.d) y 4.b) y 114, apartados 2.d) y 3.v), que se establecen como compartidas entre la administración autonómica y la administración local.

2. Corresponde a los Ayuntamientos la competencia para iniciar, tramitar y resolver las sanciones en materia de vivienda en general que se regula en el artículo 112, apartados 3. a) b) y c) y 4. a) y c) y en materia de vivienda protegida que se regulan en el artículo 114, apartado 3 a), c), d) e), h) e i) de la presente ley

3. Dentro de la Consejería competente en materia de vivienda, la competencia sancionadora se atribuye a la Secretaría General de Vivienda u órgano que se determine en su defecto por la normativa vigente en materia de organización y funcionamiento de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Dentro del Ayuntamiento, la competencia sancionadora en las infracciones previstas en el apartado anterior se atribuye al órgano que disponga la Ley 7/1985, de 2 de abril.

5. En el caso de que no se ejercite por parte de los Ayuntamientos la potestad sancionadora prevista en el apartado tercero, 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 en el plazo de un mes, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Artículo 109. Prescripción de las infracciones.

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley son los siguientes:
   a) Cuatro años para las muy graves.
   b) Tres años para las graves.
   c) Dos años para las leves.

2. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se haya cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

Artículo 110. Prescripción de las sanciones.

1. Los plazos de prescripción de las sanciones administrativas tipificadas por la presente ley son los siguientes:
   a) Tres años para las muy graves.
   b) Dos años para las graves.
   c) Un año para las leves.

2. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa haya adquirido firmeza.

Artículo 111. Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador se rige por lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, así como las normas que las desarrollan para el ejercicio de la potestad sancionadora.

2. El plazo de duración del procedimiento es de un año desde el acuerdo de inicio del procedimiento. 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.

CAPÍTULO II
Tipificación de las infracciones y sanciones

SECCIÓN 1ª. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA EN GENERAL

Artículo 112. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda en general.

1. Son infracciones en materia de vivienda en general todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en el presente artículo.

2. Tendrán la consideración de infracciones leves:

a) El incumplimiento del deber de información a la Administración, y la obstrucción de las funciones de control o inspección conforme a lo dispuesto en la presente ley y demás normativa de aplicación, tanto por parte de otras administraciones y sus entes públicos dependientes, como por personas físicas y jurídicas privadas.
   A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos inexactos, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.
b) El incumplimiento de cualesquiera requisitos, obligaciones y prohibiciones contenidos en esta ley así como los que, en ejecución de la misma, se establezcan en la normativa de desarrollo, siempre que no esté calificado por esta ley como infracción grave o muy grave.

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.
   b) Realizar un uso inadecuado de la vivienda que implique sobreocupación, y arrendar, subarrendar o ceder total o parcialmente la vivienda posibilitando la existencia de sobreocupación.
   c) El incumplimiento de las normas técnicas de calidad que siendo específicas para las edificaciones destinadas al uso vivienda y las aprobadas en desarrollo de la presente ley, siempre que no estén tipificadas como infracción muy grave.
   d) La reiteración ante la negativa a suministrar datos a la Administración o ante la obstrucción a las funciones de información, control o inspección. A estos efectos, se entiende igualmente por obstrucción, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.
   e) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en esta ley y las normas que la desarrollen.
   f) El incumplimiento del fin de las medidas de fomento en materia de vivienda, con independencia de las demás obligaciones de reintegro y otras responsabilidades que procedan en su caso.
   g) El incumplimiento por un Ayuntamiento de su deber de adaptar el Plan Municipal de Vivienda al Plan Andaluz de Vivienda que se aprobase o revisase dentro del año siguiente a su entrada en vigor, o no prorrogarlo expresamente en caso de que proceda.
   h) No atender por parte de un Ayuntamiento los requerimientos de información de la Consejería competente en materia de vivienda, siempre que no sea considerado infracción leve.

4. Tendrán la consideración de infracciones muy 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, generando un riesgo cierto de seguridad para las personas usuarias de la misma, con arreglo a lo previsto en esta ley.
   b) La reiteración de dos faltas graves en el plazo de cuatro años, a contar desde la imposición de la sanción por la primera de ellas, elevará la tipificación de la infracción a muy grave.

c) El incumplimiento de las normas técnicas de calidad que siendo específicas para las edificaciones destinadas al uso vivienda y aprobadas en desarrollo de la presente ley, afecten a requisitos esenciales de seguridad, solidez estructural, salubridad y protección contra incendios.

Artículo 113. Sanciones en materia de vivienda en general.

Las infracciones tipificadas en esta sección serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones leves, hasta 6.000 euros
b) Las infracciones graves, desde 6.001 hasta 20.000 euros.
c) Las infracciones muy graves, con multa desde 20.001 hasta 60.000 euros.

SECCIÓN 2ª. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 114. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida.

1. Son infracciones en materia de vivienda protegida todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en el presente artículo.

2. Tendrán la consideración de infracciones leves las siguientes:
   a) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicativo de estar acogida la construcción al régimen de vivienda protegida según el modelo oficial.
   b) Incumplir, por parte de la persona titular de la vivienda protegida, la obligación de consignar en los anuncios para la enajenación o arrendamiento de viviendas protegidas la indicación de su condición de vivienda protegida y de la identificación del expediente de calificación.
   c) La falta de comunicación de la calificación provisional por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo previsto en la legislación vigente.
   d) La obstrucción o la negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección, que practique la administración competente, siempre que no esté tipificada como infracción grave.

3. Tendrán la consideración de infracciones graves las siguientes:
   a) Falsear los datos aportados para la calificación provisional o no presentar la declaración responsable para la calificación definitiva en el plazo señalado en las disposiciones de aplicación, así como cuando se haya presentado la misma con omisión, falsedad o la actuación ejecutada al amparo de la misma contravenga lo dispuesto en esta ley y demás normativa de aplicación en materia de vivienda.
   b) La reiteración de la falta de comunicación de la calificación provisional por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo previsto en la legislación vigente.
   c) El incumplimiento por los promotores de vivienda protegida de las obligaciones previstas en esta ley y su normativa de desarrollo en materia de publicidad, de selección de las personas adquirentes y de adjudicación de las viviendas protegidas.
   d) La transmisión, adjudicación, arrendamiento o cesión de viviendas protegidas por el promotor a quienes no reúnan los requisitos establecidos para acceder a las mismas.
   e) 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.
   f) La cesión de la titularidad de la promoción de viviendas protegidas sin la preceptiva comunicación en los plazos establecidos en la normativa vigente.

g) La falta de presentación por el promotor de viviendas protegidas de la solicitud de visado, falsedad de los datos consignados en el contrato u omisión de ellos, 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 la adjudicación en venta, arrendamiento y cesión de uso de las viviendas protegidas o alojamientos.
h) La entrega de las viviendas protegidas por el promotor a sus titulares previamente a su calificación definitiva.
i) Incumplir o falsear las condiciones familiares, económicas o de otro tipo en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso a las viviendas protegidas.
j) El incumplimiento, imputable al promotor o vendedor de viviendas protegidas, de la obligación de elevar los contratos a escritura pública y de entregar las viviendas en el plazo que establecerán las disposiciones que rigen la materia.
k) 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.
l) No incluir en los contratos de compraventa, títulos de adjudicación o contratos de arrendamiento, las cláusulas establecidas al efecto por la legislación aplicable para las viviendas protegidas.
m) El incumplimiento de la obligación de hacer constar en la escritura pública de compraventa de vivienda protegida las cláusulas previstas en esta ley en las que expresamente se advierta de las obligaciones de los titulares de las viviendas protegidas durante el periodo de protección.
n) Consignar, por parte de la persona titular de la vivienda protegida, un precio superior al máximo permitido por la normativa aplicable en los anuncios para la transmisión o arrendamiento de la vivienda protegida.
o) Transmitir una vivienda protegida sin haber solicitado u obtenido la preceptiva autorización, y la falta de comunicación de la adquisición por la persona adquirente.
p) 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.
q) Exigir, por cualquier medio, en la promoción, transmisión, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable, siempre que no sea considerada infracción muy grave.
r) Incumplir las obligaciones de comunicación y puesta a disposición al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida previstas en el artículo 79 de la presente ley.
s) Incumplir las obligaciones de comunicación previstas en el artículo 80 de la presente ley.
t) El incumplimiento por los Ayuntamientos de las obligaciones previstas en esta ley en materia de Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en cuanto a su creación, mantenimiento, gestión, actualización y competencias municipales relativas al procedimiento de selección de demandantes, y en materia del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía en cuanto a la información que han de suministrar.
u) 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.
En el supuesto de que la titularidad de las viviendas protegidas sea de persona jurídica, o persona que no cumpla los requisitos para ser destinataria de una vivienda protegida, se entiende cometida

la infracción cuando las mismas no hayan cumplido con su deber de posibilitar el uso de la vivienda por persona física que reúna los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable en materia de vivienda protegida.

v) La reiteración en la obstrucción o en la negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección, que practique la administración competente.

4. Tendrán la consideración de infracciones muy graves las siguientes:
   a) La transmisión o adquisición de suelo destinado a la construcción de cualquier tipo de vivienda o edificación protegida, por un precio superior al permitido en la normativa vigente.
   b) La falsedad en la declaración de los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción de viviendas.
   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 que sea superior al 20% del precio máximo de alquiler y al 40% del precio máximo de compraventa, según la normativa aplicable.
   d) No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los Registros Públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, 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, en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 115. Presunción de vivienda protegida no habitada.

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.

2. Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda protegida como deshabitada, a los efectos de la tramitación de expedientes de investigación o sancionadores en materia de vivienda protegida, entre otros, los siguientes:
   a) Los datos del padrón de habitantes relativos a la residencia en el inmueble objeto de investigación.
   b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad. A tal fin se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, en base a los umbrales mínimos de consumo establecidos en la disposición adicional tercera de la presente ley. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en la disposición adicional tercera de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.
   c) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
   d) Declaraciones de los titulares de la vecindad en relación a la residencia en el inmueble objeto de investigación.
   e) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda, Ayuntamiento o entidad pública dependiente de las mismas,

cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de habitación.

Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida.

1. Las infracciones tipificadas en esta sección serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:
   a) Las infracciones leves, hasta 3.000 euros
   b) Las infracciones graves, desde 3.001 hasta 25.000 euros.
   c) Las infracciones muy graves, con multa desde 25.001 hasta 120.000 euros.

2. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

3. Se considerarán especialmente graves, a efectos de imponer la sanción en su grado medio o superior, las infracciones relativas al incumplimiento de los deberes de autorización previa o de comunicación en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no reúna los requisitos exigidos para ser destinatario de la misma conforme a la normativa vigente.

1. Así mismo, se considerará que reviste especial gravedad dentro de su clasificación, a efectos de imponer la sanción en su grado medio o superior, cuando se alquile la vivienda protegida o perteneciente al Parque Público de Vivienda de Andalucía para un uso turístico.

Artículo 117. Sanciones accesorias en materia de vivienda protegida.

1. A quienes incurran en infracciones graves o muy graves previstas en la presente ley, se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:
   a) La pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.
   b) La inhabilitación de la persona 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.

2. En relación a los Ayuntamientos, la comisión de infracciones en materia de vivienda y alojamiento protegido podrá determinar la imposibilidad de recibir ayudas u otras medidas de fomento de la Comunidad Autónoma por el plazo de dos años.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Modelos Normalizados de Declaraciones Responsables.

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.

Disposición adicional segunda. Titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo.

La titularidad del Patrimonio Autonómico 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 autonómico de suelo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

Disposición adicional tercera. Umbrales mínimos de consumos para considerar como no habitada 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.

Disposición adicional cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina 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.

Disposición adicional quinta. Protección de datos personales.

1. El tratamiento de los datos personales que se realice en virtud de lo dispuesto en esta ley se ajustará a lo establecido en la normativa sobre protección de datos personales, y en particular, al Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), así como a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD).
2. La recogida y el tratamiento de datos personales se llevará a cabo en el marco de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, exclusivamente con fines determinados y legítimos relacionados con las actuaciones previstas en esta ley, aplicando los principios de minimización, proporcionalidad, limitación de la finalidad, transparencia, integridad y confidencialidad es recogidos en el artículo 5 del RGPD. En ningún caso los datos personales serán utilizados para fines incompatibles con aquellos para los que fueron recogidos.
3. Se garantizará la adopción de las medidas de seguridad técnicas y organizativas necesarias para proteger los datos personales frente a alteraciones, accesos no autorizados o pérdidas no deseadas, conforme a lo dispuesto en la normativa de protección de datos y la doctrina constitucional.

4. El personal que acceda a los datos personales estará sujeto a las obligaciones de confidencialidad y secreto profesional derivadas de la normativa vigente, y se garantizará que dicho personal reciba formación y orientación adecuadas en materia de protección de datos.
5. Las personas cuyos datos personales sean tratados podrán ejercer, en cualquier momento, los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, limitación del tratamiento, y portabilidad de los datos, conforme a lo previsto en el RGPD y la LOPDGDD, dirigiéndose a la autoridad o entidad responsable del tratamiento.
6. 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.
7. 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.

A partir de la entrada en vigor de la presente ley, la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía no será depositaria de las cantidades que en concepto de fianza y de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se constituyan en los contratos de arrendamiento.

En virtud de lo anterior, la Comunidad Autónoma de Andalucía reintegrará las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas de su ámbito territorial que, por aplicación de la normativa anterior, se hayan depositado legalmente, conforme dichos contratos se vayan extinguiendo y a solicitud de los interesados.

Disposición adicional séptima. Acceso al Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

El ingreso en el Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía será por oposición entre aquellas personas que reúnan los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de función pública para el acceso al mencionado Cuerpo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la presente ley.

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 que se estableciera en el momento de su calificación definitiva, se regirán 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 diez 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 disposiciones en materia de calidad establecidas en la presente ley no se aplicarán a las promociones u obras de rehabilitación de edificios para uso residencial respecto de las cuales, a la entrada en vigor de la ley, se hubiera solicitado y obtenido la correspondiente licencia urbanística de obras, siempre que las actuaciones se ejecuten conforme a lo autorizado en dicha licencia.

Disposición transitoria tercera. Gestión municipal de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida.

1. A partir de la entrada en vigor de esta ley, los ayuntamientos dispondrán de un plazo máximo de un año para implantar y poner en funcionamiento sus propios sistemas informáticos y procedimientos de gestión de sus respectivos registros públicos municipales, conforme a lo establecido en el nuevo marco normativo.
2. Durante el periodo transitorio, la Consejería competente en materia de vivienda facilitará a los municipios los datos y herramientas necesarias para asegurar la continuidad administrativa, así como la migración ordenada de la información contenida en la plataforma autonómica.
3. Hasta la completa supresión de la plataforma informática de la Junta de Andalucía prevista en desarrollo de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida continuarán utilizando dicha plataforma.
4. Reglamentariamente se podrán establecer medidas de apoyo técnico, formativo o económico a los municipios para facilitar el proceso de adaptación a esta nueva configuración competencial.

Disposición derogatoria única. Quedan derogadas 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.
   - Aparatado a) del artículo 82.
   - Artículo 83.

- Apartado 1.b) del artículo 84.
- Apartado 4.a) del artículo 87.

f) 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.

g) 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.

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

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

1. Se modifica el apartado 5 del artículo 61, que queda redactado como sigue:

«5. Los instrumentos de ordenación urbanística o territorial establecerán una reserva de vivienda protegida atendiendo a los siguientes criterios:

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.*

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.*

c) *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 la diferencia entre el precio medio de la vivienda libre y el de la vivienda protegida no sea superior al diez por ciento de éste.»

2. Se modifica el párrafo a del artículo 129.2, que queda redactado del siguiente modo:

«a) La adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a la construcción de éstas. Al menos el 25% de los ingresos y recursos derivados de la gestión de los patrimonios municipales de suelo se destinará a estas finalidades.»

Disposición final segunda. 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.

1. Se modifica la denominación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, que pasa a denominarse como sigue:

"*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 suministros*."

2. Se modifica la denominación del TÍTULO II Fianzas de arrendamientos y suministros, que pasa a denominarse "*TÍTULO II Fianzas de suministros*".

3. Se modifica el apartado 1 del artículo 78, que queda redactado como sigue:

<<1. En los contratos de suministro de agua, gas y electricidad será obligatoria la exigencia y prestación de fianza.>>

4. Se modifica el apartado 2 del artículo 84, que queda redactado como sigue:

<<2. Las entidades suministradoras acogidas al régimen concertado deberán presentar ante la Consejería competente en materia de vivienda o, en su caso, ante sus entidades instrumentales, dentro del mes de enero de cada año, una declaración anual de concierto comprensiva de un estado demostrativo del movimiento de fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo. Se acompañarán relaciones nominales de unas y otras, de acuerdo con el fichero que al efecto sea aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda. Dicha Consejería determinará igualmente el modelo de impreso de la declaración anual.
Si el saldo fuera positivo, se acompañará también justificante del ingreso en la Tesorería General de la Junta de Andalucía del 90 % del importe de las fianzas que tengan en su poder, reservándose el 10 % restante para atender la devolución de las fianzas que se soliciten y, en su caso, las responsabilidades a que las mismas estén afectas. Para acreditar el ingreso, se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.
En caso contrario, se reintegrará por la Consejería competente en materia de hacienda la cantidad que proceda, previa aprobación de la declaración anual, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de su presentación en la Consejería competente en materia de vivienda. De estas actuaciones se dará cuenta con 15 días de antelación a la Consejería competente en materia de hacienda. Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al reintegro, se devengará el interés legal correspondiente. Los sujetos acogidos al régimen concertado no podrán solicitar el reintegro parcial del depósito hasta la aprobación de la declaración anual.>>

5. Se modifica el apartado 4 del artículo 88, que queda redactado como sigue:

<<4. Las infracciones graves serán sancionadas con multa pecuniaria proporcional del 50 por 100 al 150 por 100 del importe del depósito no constituido, para el supuesto contemplado en la letra b) del apartado 4 del artículo 87 de esta Ley, y con multa de 300 a 6.000 euros para los supuestos contemplados en las letras c) y d) del mismo apartado y artículo.>>

Disposición final tercera. 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.

UNO.- Se modifica el artículo 12. Selección de los destinatarios, que queda redactado como sigue:

<<Artículo 12. Procedimiento de Selección de los Adjudicatarios de Vivienda Protegida.
1. La persona titular de la promoción de viviendas protegidas solicitará al correspondiente Ayuntamiento o ente público dependiente del mismo el inicio del procedimiento de selección, bien solicitando la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada o bien proponiendo la realización de una convocatoria específica, así como el establecimiento de garantías adicionales, en su caso, que acrediten el mantenimiento de los ingresos de la unidad familiar durante el periodo del abono del precio de la compraventa o alquiler que se establezca para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y demás normativa de aplicación.
2. En el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde la recepción de la comunicación del promotor, el Ayuntamiento o entidad dependiente del mismo responsable del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas le remitirá una relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos legal y reglamentariamente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados conforme al artículo anterior e incluyendo un número de demandantes suplentes igual al doble del de viviendas a adjudicar o, en su caso, aprobará una convocatoria específica.
3. La selección de los adjudicatarios de vivienda protegida se realizará por sorteo público ante fedatario público o notario, baremación, antigüedad en la inscripción, u otros sistemas de adjudicación definidos en las bases reguladoras del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o en las bases de la convocatoria, siempre que respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia.
4. Si se optase por realizar una convocatoria específica, el Ayuntamiento o ente público dependiente del mismo responsable del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en la web del Ayuntamiento y en el tablón de edictos, la convocatoria, sus requisitos concretos y las garantías adicionales que, en su caso, se hayan considerado adecuadas para la promoción, otorgando un plazo mínimo de presentación de solicitudes de quince días hábiles. El anuncio deberá contemplar el régimen de la convocatoria, 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 el Boletín Oficial de la Provincia. A dicha convocatoria únicamente podrán presentarse personas inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria.
Los interesados en participar en la convocatoria presentarán declaración responsable en el registro municipal de entrada de documentos o por los medios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, acompañada de la documentación que se determine en las bases de la convocatoria.
A dicha convocatoria únicamente podrán presentarse personas previamente inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria.
A los efectos meramente informativos, el Ayuntamiento deberá remitir información básica de la promoción, de la persona titular y de la convocatoria, con carácter previo a la publicación del anuncio para su inclusión en el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.
En el caso de que se opte por una convocatoria específica, el Ayuntamiento o entidad pública dependiente del mismo comprobará que las personas inscritas en la convocatoria cumplen con los requisitos establecidos en sus bases, y confeccionará el listado de personas solicitantes y suplentes, priorizado conforme al procedimiento de selección y en función de los criterios a valorar establecidos en la misma, el cuál será facilitado al promotor.

5. En el caso de cooperativas para la promoción de viviendas protegidas, con carácter previo a su constitución, las personas interesadas en la constitución de aquéllas podrán solicitar del correspondiente Ayuntamiento listado priorizado de personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida que hayan manifestado su intención de participar en régimen de cooperativa o solicitar la realización de convocatoria específica en los términos establecidos en el presente Reglamento. La adjudicación se realizará en primer lugar entre las personas demandantes inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida que sean las promotoras de la cooperativa.
6. Tanto en el supuesto de convocatoria específica como en el supuesto de solicitud de listado, el promotor remitirá al Ayuntamiento o entidad dependiente acreditación de las renuncias motivadas y acreditación de la ausencia de respuesta al ofrecimiento.
En caso de que existan renuncias, entendiéndose también por éstas el supuesto de que la persona solicitante no dé respuesta al ofrecimiento del promotor y a los requerimientos de documentación en el plazo de quince días hábiles, a contar desde el día siguiente a la fecha de recepción fehaciente de estas notificaciones, se podrá preadjudicar la vivienda siguiendo la relación de personas suplentes del listado de la convocatoria o del registro municipal de demandantes de vivienda protegida.
Agotado el listado, el promotor o titular de las viviendas protegidas podrá optar entre solicitar un nuevo listado de personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o adjudicar las viviendas directamente a personas que cumplan los requisitos de acceso a la promoción y que se hayan inscrito en el registro.
Una vez confeccionada la lista provisional de personas preadjudicadas y las renuncias, el promotor remitirá la misma al Ayuntamiento acompañada de toda la documentación correspondiente para su verificación y el Ayuntamiento o entidad pública dependiente del mismo verificará el procedimiento seguido, confeccionará y publicará la lista definitiva, estableciendo un plazo de diez días hábiles para reclamaciones. Transcurrido dicho plazo, el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida emitirá en un plazo máximo de quince días naturales el certificado de cumplimiento de los requisitos de acceso de las personas que figuren en la mencionada relación, remitiéndola al promotor para la formalización de la adjudicación mediante la suscripción del contrato.
7. Los Ayuntamientos podrán desarrollar el procedimiento previsto en este artículo mediante ordenanza municipal.>>

DOS.- Se modifica el artículo 28, Régimen de comunicaciones, que queda redactado con el siguiente tenor literal:

<<Artículo 28. Autorización para las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas en régimen de venta.
1. Las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de viviendas protegidas, por sus titulares en régimen de venta o de cualquier derecho real de uso y disfrute, estarán sujetas a previa autorización de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, a excepción de los supuestos de transmisiones forzosas y sucesiones hereditaria previstos en el presente reglamento.
2. Las personas titulares de viviendas protegidas solicitarán a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda la decisión de transmitir, arrendar o ceder el uso, aportando la documentación correspondiente a:
a) Su identificación.
b) Título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
c) Determinación del precio de la transmisión o renta de alquiler o cesión, y su forma de pago.
d) Condiciones de la transmisión.

e) Acreditación, en su caso, de las circunstancias que permiten la transmisión. No será necesaria esta acreditación si estuviere vigente el periodo de validez de la liquidación prevista en el artículo anterior y se hubiera acreditado el reintegro correspondiente.
3. Simultáneamente a la solicitud anterior, la persona titular de vivienda protegida deberá comunicar al Ayuntamiento del municipio donde se ubique la vivienda, su intención de transmitir la vivienda protegida, su identificación, las características y ubicación de la misma así como el precio de la transmisión.
4. El Ayuntamiento, en el plazo de diez días desde la recepción de la mencionada comunicación, deberá comunicar a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda, su intención de ejercer el derecho de tanteo.
5. La persona interesada en la adquisición deberá solicitar a la citada Delegación Territorial la intención de acceder a la misma, aportando la siguiente documentación:
a) Sus datos personales y los de su unidad familiar.
b) Los ingresos económicos anuales así como los del resto de los miembros de la unidad familiar.
c) Una declaración responsable referida a que reúne los requisitos para ser destinataria de la vivienda protegida a la que pretende acceder y del compromiso de que va a destinar la misma a residencia habitual y permanente.
d) En su caso, la pertenencia a alguno de los grupos de especial protección.
6. Si la solicitud no reuniese todos los requisitos a que se refieren los apartados 2 y 3 o faltase documentación, se requerirá a la persona titular o a la interesada en el acceso para que, en el plazo de diez días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, conforme al artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Dicho requerimiento suspenderá el plazo máximo para resolver por el tiempo que medie entre la notificación del mismo y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el plazo concedido, de conformidad con el artículo 22.1.a) de la misma ley.
7. La citada Delegación Territorial, en el plazo de un mes desde la recepción de la última de las solicitudes previstas en los apartados anteriores, emitirá resolución autorizando o denegando la referida transmisión en función del cumplimiento de los requisitos para la transmisión o arrendamiento, y apreciando, en su caso, las circunstancias a las que refiere el artículo 26. Dicha resolución deberá ser notificada al interesado y al Ayuntamiento del municipio donde se ubique la vivienda.
8. En caso de la transmisión de la propiedad, dicha Delegación Territorial establecerá en la referida resolución si ejercerá o no el derecho de tanteo sobre la transmisión prevista, así como la entidad pública a la que, en su caso, se ceda el ejercicio del derecho.
En todo caso, si transcurridos 60 días naturales, computados a partir de la práctica de la última de las solicitudes previstas en los apartados 2 y 3 de este artículo, no se hubiese ejercitado el derecho de tanteo, la transmisión podrá llevarse a cabo en sus mismos términos.>>

TRES.- Se unifican el artículo 35. Solicitud de la calificación provisional con el artículo 36. Otorgamiento de la Calificación Provisional, resultando un único artículo 35 que queda como sigue:

<<Artículo 35. Calificación provisional
1. La calificación provisional se integra en el procedimiento de otorgamiento de la licencia de obras, o en su modificación, si la promoción hubiese obtenido previamente dicha licencia. La calificación se emite a solicitud de la persona promotora, de forma provisional con el proyecto de obras, tras la verificación de la adecuación de las viviendas a la normativa de aplicación.
2. Si la actuación está sujeta a declaración responsable, de acuerdo con la legislación urbanística, se solicitará la calificación provisional en el momento de la presentación de la declaración responsable. El promotor podrá iniciar las obras después de obtener la calificación provisional o iniciarlas antes a su cuenta y riesgo.

3. Las entidades urbanísticas certificadoras o los colegios profesionales podrán emitir certificación de conformidad respecto de la documentación preceptiva para la solicitud de la calificación provisional o presentación de la declaración responsable, en su caso.
4. 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:
a) Los documentos acreditativos de la identidad de la persona solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.
b) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativo de la propiedad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculten a realizar la promoción, y del estado de cargas y gravámenes. En 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 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.
c) Documento técnico que permita verificar la adecuación a la normativa técnica de diseño exigible y obtener la licencia de obras.
d) Las personas promotoras para uso propio individual deben aportar, además, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos que les permiten el acceso a la vivienda protegida.
e) En el caso de que no esté prevista la adjudicación de las viviendas a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida por incluirse en alguna de las excepciones reguladas, se presentará justificación de esta circunstancia.

5. El plazo para la obtención de calificación provisional con la licencia de obras 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, en aplicación del artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa en materia de vivienda y urbanística.
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.
6. El contenido de la Calificación Provisional, que en su caso se reflejará expresamente como Anexo en la Licencia de Obras consistirá como mínimo en:
a) Identificación de la persona promotora, señalando si es pública o privada y, en su caso, si la vivienda es para uso propio individual o agrupado en cooperativa.
b) Régimen y uso al que se acoge la promoción. Cuando la promoción tenga viviendas acogidas a distintos programas, regímenes o usos, se hará constar de forma individualizada el que corresponda a cada vivienda.
c) Número identificativo de la vivienda, en el formato que se determinará por resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida.
d) Superficie útil individualizada de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados. Cuando la promoción incluya estancias de uso común protegidas de conformidad con lo que establezca el correspondiente plan de vivienda se incluirá, además, la superficie de estas estancias que corresponda proporcionalmente a cada una de las viviendas o unidades habitacionales. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para los cupos que procedan para personas con discapacidad.

e) En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación, se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento se señalará la forma de cálculo de la renta máxima.
f) 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.
g) Adecuación urbanística de la actuación.
h) Período de vigencia del régimen legal de protección.
i) Las condiciones derivadas de procedimientos de adjudicación o venta de suelo, o como consecuencia de la obtención de financiación, si las hubiera.
j) En el caso en que las viviendas se acojan a un determinado programa de financiación con cargo a planes autonómicos o estatales de vivienda, las limitaciones y condiciones derivadas de dicho programa, una vez haya sido dictada resolución de concesión de las ayudas por el órgano que corresponda.>>

CUATRO.- Se modifica el artículo 37. Comunicación de la calificación e inicio de las obras, que pasa a ser el artículo 36. Calificación Definitiva, y queda con el siguiente tenor literal:

<<Artículo 36. Calificación Definitiva.
1. 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.
2. En ningún caso se entenderá concedida por declaración responsable la calificación definitiva cuando se haya presentado la misma con omisión o falsedad o las actuaciones ejecutadas al amparo de la misma contravengan lo dispuesto en esta ley y demás normativa de aplicación en materia de vivienda. En el caso de que se compruebe por el ayuntamiento alguna de estas circunstancias, ello dará lugar a responsabilidades sancionadoras y a las medidas accesorias que se estimen oportunas para el ajuste de lo actuado a la legalidad vigente.
3. 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 de 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 hábiles 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.
4. No podrá suscribirse escritura pública de obra nueva o rehabilitación de la promoción de viviendas protegidas hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1.
5. 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. 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 hábiles desde que ésta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión. >>

CINCO.- Se modifica el artículo 44. Descalificación de las viviendas protegidas, que queda redactado como sigue:

<<1. 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 para proceder a la citada descalificación.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.>>

Disposición final cuarta. Modificación del Reglamento de la Ley 7/2021, de1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

1. Se modifica el artículo 83, que queda redactado como sigue:

«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.*

2. 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.

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 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 la diferencia entre el precio medio de la vivienda libre y el de la vivienda protegida no sea superior al diez por ciento de éste, circunstancia que deberá quedar acreditada en el plan municipal de vivienda.»

2. Se modifica el apartado 4 del artículo 195, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

Disposición final quinta. Modificación de normas reglamentarias.

Las determinaciones previstas en las normas reglamentarias que son objeto de modificación en la presente ley podrán ser modificadas por normas del rango reglamentario correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 44.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final sexta. Habilitación reglamentaria.

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.

3. Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario seguirá aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, 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 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, habilitándose al Consejo de Gobierno para aprobar cualesquiera disposiciones que fuesen necesaria para la adaptación y modificación del mismo.

Disposición final séptima. Puesta en funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

En el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley, la Consejería competente en materia de vivienda adoptará las medidas necesarias para la creación, regulación y puesta en funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Disposición final octava. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.