

**DICTAMEN 4/2025 DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ANDALUCÍA SOBRE EL
ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA**

Aprobado por el Pleno en la sesión celebrada el día 30 de junio de 2025

Índice

I. Antecedentes

II. Contenido

III. Observaciones generales

IV. Observaciones al articulado

V. Otras observaciones

VI. Conclusiones



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 1/44	



I. Antecedentes

La Ley 5/1997, de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía, establece en su artículo 4.1 la función de emitir, con carácter preceptivo, informes sobre los anteproyectos de leyes que regulen materias socioeconómicas y laborales y proyectos de decretos que, a juicio del Consejo de Gobierno, posean una especial trascendencia en la regulación de dichas materias.

En este sentido, el día 10 de junio de 2025, tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Andalucía escrito de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, solicitando la emisión de Dictamen sobre el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, por la vía de urgencia, al amparo del artículo 6.3 de la Ley 5/1997, de 26 de noviembre.

Por acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo Económico y Social de Andalucía, el mismo día de su entrada, la solicitud de dictamen fue trasladada a la Comisión de Trabajo de Consumo, Medioambiente y Ordenación del Territorio con el fin de que llevase a cabo el correspondiente examen del texto normativo y adoptase el acuerdo previsto en el artículo 44 del Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno del CES de Andalucía.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 2/44	



II. Contenido

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

El marco competencial viene determinado por lo establecido en el artículo 47 de la Constitución, que consagra el derecho que tienen todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y dispone que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Además, en su artículo 148.1.3ª reconoce a las comunidades autónomas la facultad de asumir competencias en materia de vivienda.

Por su parte, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 56.1 configura la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda.

En cuanto al marco normativo, a nivel estatal hay que mencionar la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Por su parte, Andalucía cuenta en esta materia con la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo; 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; la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía; la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, 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.

Esto se complementa con el Decreto 1/2012, de 10 enero, que aprueba el Reglamento Regulator 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, así como con 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 y el Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024, aprobado por Orden de 11 de enero de 2024.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 3/44	

El anteproyecto de Ley pretende realizar una revisión, actualización y unificación del marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, abordando los asuntos y directrices establecidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2022, a la vez que procura dar solución y respuesta a los problemas de acceso a la vivienda en relación con el encarecimiento del precio para la venta y para el alquiler, la falta de oferta de vivienda en alquiler, las dificultades de los jóvenes y otros colectivos para su emancipación, el envejecimiento del parque residencial o las carencias de espacios públicos y zonas verdes.

El proyecto normativo se estructura en una parte expositiva y otra dispositiva, que se divide, a su vez, en un título preliminar y ocho títulos que contienen ciento dieciséis artículos, seis disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y siete disposiciones finales. Su contenido es el siguiente:

TÍTULO PRELIMINAR (artículos 1 a 5).

En este título se regulan los aspectos generales de la norma, como son el objeto, el ámbito de aplicación, los principios rectores de la política de vivienda y el contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda digna y adecuada. Además, en uno de sus artículos recoge las definiciones y conceptos utilizados en el texto, para su mejor comprensión.

TÍTULO I. COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN (artículos 6 a 23).

Capítulo I. Competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda (artículos 6 a 9).

Establece las competencias en materia de vivienda en Andalucía que corresponden a la Comunidad Autónoma y a los municipios, que habrán de ser ejercidas de forma coordinada, bajo los principios de cooperación y colaboración, eficiencia y racionalidad en la gestión. Asimismo, ambas Administraciones deberán procurar la colaboración de la iniciativa privada en materia de vivienda.

Además, crea el Consejo Andaluz de la Vivienda, como órgano colegiado de participación y debate de los agentes sociales de los sectores implicados en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía.

Capítulo II. Colaboración público-privada (artículos 10 a 14).

Determina que la consejería competente en materia de vivienda establecerá los 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. Para ello, regula la posibilidad de promover la constitución de una

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 4/44	



Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible y establece los posibles medios y fórmulas de colaboración público-privada.

Capítulo III. La planificación en materia de vivienda (artículos 15 a 19).

Contempla como instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda el Plan Andalúz de Vivienda y Suelo, los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, los Planes supramunicipales de vivienda y suelo, las Áreas Prioritarias de Vivienda y el Plan de Inspección de la Vivienda.

Capítulo IV. Áreas Prioritarias de Vivienda (artículo 20).

Recoge la declaración de 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, que permitirán priorizar territorialmente el acceso a los Programas del Plan Andalúz de Vivienda vigente.

Capítulo V. Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico (artículos 21 a 23).

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

TÍTULO II. CALIDAD DE LAS VIVIENDAS (artículos 24 a 31).

Este título se ocupa de definir las bases para alcanzar unos objetivos de calidad mínima a las que debe ir tendiendo el sector de la construcción de uso residencial. Recoge la calidad de las viviendas como 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.

Para ello, recoge las medidas y acciones para el fomento de la calidad, los principios rectores que han de regirla, las responsabilidades y obligaciones de los promotores, constructores e intermediarios en la construcción y comercialización de las viviendas y las acciones a acometer por la Administración de la Junta de Andalucía.

Asimismo, se establecen los objetivos y recomendaciones de carácter energético, y de sostenibilidad ambiental y conectividad, además de la necesidad de accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 5/44	

**TÍTULO III. REHABILITACIÓN** (artículos 32 a 38).**Capítulo I. Disposiciones Generales** (artículos 32 a 34).

Contempla la rehabilitación de viviendas y ámbitos urbanos con el 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, pudiendo afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas. Además, establece los principios rectores y el fomento de la rehabilitación.

Capítulo II. Actuaciones en materia de rehabilitación (artículos 35 a 38).

Recoge las acciones de la administración en materia de rehabilitación y para la eliminación del chabolismo y la infravivienda, incluyendo 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.

TÍTULO IV. MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL BUEN USO Y EQUILIBRIO DEL MERCADO RESIDENCIAL (artículos 39 a 52).**Capítulo I. Medidas para el fomento de la funcionalidad y equilibrio del mercado inmobiliario residencial** (artículos 39 a 42).

Este 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. A tal efecto, se regulan actuaciones, 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.

Capítulo II. Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal (artículos 43 a 45).

Prevé la creación de la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal, con el objeto de que establezca 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, y del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal, para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 6/44	



procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, y de los propietarios cuyas viviendas hayan sido ocupadas ilegalmente

Contempla, asimismo, que los ayuntamientos puedan poner en funcionamiento una Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios.

Capítulo III. Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial (artículos 46 a 51).

Regula la figura del Agente Inmobiliario Especializado del Sector Residencial de Andalucía, para dotar de transparencia y garantía a dicho sector y otorgar seguridad a las personas que vayan a acceder al mercado inmobiliario. Así, con tal finalidad, crea el Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía

Capítulo IV. Administradores de fincas (artículo 52).

Se ocupa de la figura de los administradores de fincas, su capacitación profesional y cómo han de actuar en el desarrollo de su actividad profesional.

TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA (artículos 53 a 83).

Capítulo I. Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía (artículos 53 a 58).

Establece el régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía, regulando el objeto y destino de las viviendas protegidas, los sujetos destinatarios, la duración del régimen de protección, el precio máximo de su venta o alquiler, el acceso a las mismas y, finalmente, se crea el Sistema de Información de Vivienda Protegida en Andalucía.

Capítulo II. Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida (artículos 59 y 60).

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.

Capítulo III. Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos (artículos 61 a 66).

Simplifica el procedimiento para la calificación de vivienda protegida incluyendo la calificación provisional en el procedimiento de concesión de licencia municipal de obras, y la calificación definitiva en la declaración responsable de ocupación. También, refuerza las obligaciones de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3XPY	PÁG. 7/44	



publicidad del promotor de vivienda protegida para dotar de mayor seguridad y transparencia al procedimiento de adjudicación.

Capítulo IV. Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos (artículos 67 a 71).

Regula la formalización de la adjudicación mediante el correspondiente contrato de venta, alquiler, alquiler con opción a compra u otro régimen de cesión de uso. Además, refuerza la colaboración de las Notarías y Registros con la administración y recoge los derechos y obligaciones de los titulares de viviendas protegidas.

Capítulo V. Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación (artículos 72 a 82).

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 (artículos 72 a 75).

Sección 2ª. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en ejercicio de la opción de compra en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler (artículos 76 y 77).

Sección 3ª. Otras operaciones jurídicas sobre las viviendas protegidas (artículos 78 a 80).

Sección 4ª. Derechos de tanteo y retracto (artículos 81 y 82).

Contempla la transmisión, el alquiler o la cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación, para lo que establece los requisitos y procedimientos que han de seguirse en tales supuestos.

Capítulo VI. Descalificación de la vivienda protegida (artículo 83).

Establece que el correspondiente plan de vivienda determinará los programas para los que, si procede, se puedan descalificar las viviendas protegidas, 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.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO		
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 8/44	



TÍTULO VI. INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL PARA LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA (artículos 84 a 96).

Capítulo I. Bienes que integran la Infraestructura Residencial para la función social de la vivienda (artículo 84).

Se ocupa de las viviendas que pueden integrar la infraestructura residencial para la función social de la vivienda, 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.

Capítulo II. Parque Público de Vivienda de Andalucía (artículos 85 a 93).

Recoge que está integrado por el parque público de titularidad autonómica y por los parques públicos municipales, y que la entidad responsable de gestionar el parque público de titularidad autonómica es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Asimismo, regula, entre otros extremos, su financiación, los principios para su gestión o las fórmulas de acceso al mismo.

Capítulo III. Constitución de derechos sobre suelos (artículo 94).

Establece la posibilidad de que Administración de la Junta de Andalucía, los Ayuntamientos o las entidades públicas que dependan de los mismos constituyan, 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.

Capítulo IV. Parque Público de titularidad Autonómica (artículos 95 y 96).

Dispone que 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 y presentar una memoria bienal ante la Secretaría General de Vivienda

TÍTULO VII. LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA (artículos 97 a 101).

Contempla la inspección en materia de vivienda, que constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo, teniendo que adecuarse las actuaciones inspectoras al Plan de Inspección que habrá de aprobarse.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 9/44	

TÍTULO VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA (artículos 102 a 116).**Capítulo I. Disposiciones comunes al régimen sancionador** (artículos 102 a 110).

Regula las actuaciones de investigación, las obligaciones de información y de colaboración, los sujetos responsables, los criterios para la graduación de las sanciones, las posibles multas coercitivas y otras medidas aplicables, las Administraciones competentes, la prescripción de las infracciones y de las sanciones, así como el plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador

Capítulo II. Tipificación de las infracciones y sanciones (artículos 111 a 116).

Sección 1ª. Infracciones y sanciones en materia de vivienda en general (artículos 111 y 112).

Sección 2ª. Infracciones y sanciones en materia de vivienda protegida (artículos 113 a 116).

Clasifica las infracciones y establece las sanciones distinguiendo entre que afecten a materia de vivienda en general o a materia de vivienda protegida.

DISPOSICIONES ADICIONALES

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

Segunda. Titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo.

Tercera. Umbrales mínimos de consumos para considerar como no habitada una vivienda protegida.

Cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria.

Quinta. Protección de datos personales.

Sexta. Supresión de la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de Fincas urbanas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la presente ley.

Segunda. Sobre la aplicación de las condiciones de calidad a nuevas promociones o rehabilitaciones.

Tercera. Gestión municipal de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 10/44	

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.****DISPOSICIONES FINALES**

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

Segunda. Modificación del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Tercera. 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.

Cuarta. Modelos Normalizados de Declaraciones Responsables.

Quinta. Habilitación reglamentaria.

Sexta. Puesta en funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Séptima. Entrada en vigor.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3XPY	PÁG. 11/44	

III. Observaciones generales

PRIMERA

El proyecto normativo que se somete a la consideración y dictamen de este Consejo se denomina “Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía”, y tiene como finalidad, tal como se indica en su artículo 1, establecer la regulación en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía y garantizar, en el marco de las condiciones básicas determinadas por la legislación estatal en dicha materia y al amparo de lo previsto en los artículos 25 y 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario de acceso a una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y de capacidad funcional, del que son titulares las personas físicas con vecindad en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las crisis económicas afectan de manera muy importante a la vivienda, resultando difícil hablar de Estado de Bienestar cuando el porcentaje de ciudadanos con dificultades para acceder a ella o para mantenerla es tan elevado y cuando un derecho tan importante como el derecho a una vivienda digna sigue adoleciendo de garantías suficientes.

Es importante recordar que el artículo 47 de la Constitución establece el derecho de todos los españoles a: *“disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los poderes públicos”*. Y aunque no se trate de un artículo que vincule directamente, sí debe informar la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos, no debiendo considerarse una mera declaración programática, sino una auténtica directriz constitucional. Como ha afirmado el Tribunal Constitucional: “no se formula un derecho subjetivo ejercitable directamente frente a un obligado ni sirve como fundamento para determinar la preferencia de ciertos sujetos frente a otros en la posesión de la vivienda...sin que el legislador hubiera establecido el régimen adecuado al efecto, regulando las condiciones necesarias y las normas para la efectividad de aquel derecho general, mediante la aplicación del principio formulado en el citado precepto constitucional” (STC de 11 de diciembre de 1992).

La eficacia de este derecho depende, por tanto, de la actuación de los poderes públicos, obligados a “desarrollar la acción normativa que resulte necesaria para asegurar el cumplimiento de esos mandatos constitucionales”. El derecho a una vivienda digna, tal como también defiende el Tribunal Constitucional (STC de 8 de marzo de 1999), no debe confundirse con el derecho de propiedad del artículo 33 CE, por lo que no se agota en facilitar el acceso a una vivienda en propiedad, sino que la protección alcanza además al uso y disfrute, con independencia del título jurídico que los fundamente.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 12/44	

Interesa, asimismo, destacar la relevancia de la política de vivienda, en el amplio elenco de las políticas públicas, que hace referencia a la intervención pública en materia de vivienda, una intervención que puede definirse como sustancial y que debe coadyuvar a la eficacia del derecho a una vivienda digna pero que, además, debe enfocarse a eliminar las externalidades negativas del sector de la vivienda (aumento de precios del suelo, daños al medio ambiente y a la sostenibilidad, riesgos derivados de malos usos o conservaciones inapropiadas, conflictos sociales, etc.) y a valorar las positivas (preservación del medio ambiente, sostenibilidad, paz social, etc.), puesto que la vivienda es susceptible, en función de los contextos, las culturas y las épocas con las que se relacione, de generar unas u otras. Así, por ejemplo, mientras una normativa urbanística, de seguridad de la edificación, o medioambiental adecuadas y aplicadas de forma correcta puede dar lugar a efectos positivos para el conjunto de la sociedad, legislaciones permisivas o con lagunas, o elevados porcentajes de incumplimiento de las normas, generan daños de difícil reparación.

Entre los objetivos de la política de vivienda en España se suelen citar los siguientes:

- Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente a través de la fórmula: un núcleo familiar = una vivienda en propiedad.
- Ayudar a las personas con rentas más bajas a acceder a la vivienda.
- Generación de empleo a través de la incentivación al sector de la construcción.

En definitiva, las políticas públicas que se adopten en materia de vivienda deben partir de la consideración de la vivienda como un derecho social, subjetivo, esencial y básico, que ha de ser garantizado por los poderes públicos para hacerlo efectivo mediante el diseño de políticas orientadas a dar cumplimiento al derecho.

SEGUNDA

El anteproyecto objeto de este dictamen se enmarca en un contexto en el que es preciso destacar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), además de diversas iniciativas comunitarias, nacionales, autonómicas y locales. En este contexto, no se puede dejar de mencionar, a nivel internacional, el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”. Pero la vivienda está presente en otros muchos tratados internacionales relativos a los derechos humanos, y con base en ellas se han elaborado directrices específicas sobre los desalojos basados en la seguridad de la tenencia y en la aplicación del derecho a una vivienda adecuada.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO		
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 13/44	



La Unión Europea también está prestando atención a esta cuestión, y un buen ejemplo de ello es la elaboración del Plan Europeo de Vivienda Asequible, en el que se trabaja actualmente: hasta julio se encuentra en fase de consulta pública. Pero la vivienda también está presente en otras iniciativas, como la Directiva sobre la eficiencia energética de los edificios. Y obviamente, se reconoce el derecho a una vivienda digna en diversos instrumentos emanados de las instituciones europeas.

En el ámbito estatal la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece una regulación que trata los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda y tiene como objetivos tanto el de establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, aplicable a todo el territorio nacional, como el facilitar acceso a una vivienda digna y adecuada a quienes tienen mayores dificultades para ello, dotar de instrumentos efectivos para garantizar la dignidad y la salud de las personas que habitan las viviendas, definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales, mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda. Esta norma ha sido objeto de análisis en la Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero de 2025, en la que, entre otras cuestiones, se reafirma que, aunque el Estado puede establecer principios generales en materia de vivienda, no puede vaciar de contenido las competencias autonómicas ni imponer procedimientos que limiten su autonomía normativa y ejecutiva.

Junto a esta norma interesa tener en cuenta el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 (Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025), cuyos objetivos son:

- a) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social mediante el impulso del parque público de vivienda, estableciendo ayudas a la adquisición de viviendas por las administraciones públicas o sus entidades vinculadas o dependientes.
- b) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible para las personas mayores o con discapacidad, mediante ayudas a la promoción de viviendas con diseño, instalaciones y servicios que respondan a sus especiales circunstancias, ya sean de titularidad pública o privada, y ya sean de nueva edificación o procedentes de la rehabilitación de edificios preexistentes que se vayan a destinar durante un plazo determinado al alquiler asequible con rentas limitadas y para arrendatarios con ingresos limitados.
- c) Incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales, de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 14/44	



soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o a cualquier régimen temporal similar admitido en derecho.

d) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social impulsando la puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas a las comunidades autónomas y entidades locales, así como a sus entidades vinculadas o dependientes para que sean destinadas a dicho alquiler social.

e) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible o social mediante la puesta a disposición de las comunidades autónomas y entidades locales, así como de sus entidades vinculadas o dependientes, de viviendas libres de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler como vivienda asequible o social.

Asimismo, es importante hacer referencia a la Estrategia Nacional contra el Sinhogarismo, aprobada por el Consejo de Ministros el día 11 de julio de 2023, que constituye un marco de actuación que busca abordar la situación que sufren más de 28.500 personas en nuestro país y conseguir reducir en los próximos siete años en un 95% el número de personas que se encuentran en situación de calle involuntaria en España.

TERCERA

En el ejercicio de las competencias constitucionalmente reconocidas, algunas comunidades autónomas han aprobado diferentes normas relacionadas con la vivienda. La primera de ellas fue la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña. Posteriormente se aprobó en Andalucía la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y el Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, que fue objeto de la Sentencia del Tribunal Constitucional 93/2015. A partir entonces se aprobaron distintas normas que también fueron objeto de decisiones del TC:

- Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de vivienda, en Canarias.
- Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, en la Comunidad de Valencia.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda (País Vasco).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 15/44	



- Ley 10/2016, de 7 de junio, de reforma de la Ley 6/2015, de la vivienda, y de la Ley 4/1996, del Estatuto de los consumidores y usuarios (Murcia).
- Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda (Extremadura).
- Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías (Cataluña).
- Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda (Aragón).
- Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (Cataluña).
- Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión social (Cataluña).
- Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del sistema público de servicios sociales y con el acceso a la vivienda (Aragón).
- Decreto-Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (Cataluña).
- Decreto-Ley 37/2020, de 3 de noviembre, de refuerzo del derecho a la vivienda ante los efectos de la pandemia del COVID-19 (Cataluña).
- Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda (Cataluña).
- Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. (Cataluña).
- 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.
- Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 16/44	



El marco legislativo expuesto se completa con la Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero de 2025, por la que se resuelve el recurso de inconstitucionalidad 5514-2023. Interpuesto en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En definitiva, la norma que se dictamina forma parte de un amplio listado de iniciativas tendentes a garantizar el derecho a la vivienda que han mostrado la complejidad y conflictividad de esta materia.

CUARTA

En la valoración general del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía confluyen tanto aspectos positivos derivados del convencimiento sobre la necesidad de un adecuado tratamiento normativo de un derecho tan relevante, como algunas cuestiones sobre las que entendemos necesario mostrar una opinión disconforme. Así ocurre con el procedimiento de elaboración seguido, que no ha incluido un verdadero proceso participativo al margen de la participación reglada. Dada la complejidad del tema, también resulta criticable la utilización del trámite de urgencia

Este órgano considera que el título de la norma debiera haber hecho referencia al “derecho a la vivienda”, que hubiera sido más acorde con su finalidad. No olvidemos que este derecho constituye el quinto Pilar del Estado de Bienestar, y que su trascendencia para la sociedad andaluza es innegable.

Interesa destacar la trascendencia del reforzamiento de una protección pública adecuada de las viviendas con base en distintos argumentos entre los que cabe hacer referencia a la necesidad de garantizar un parque de viviendas permanente y asequible, de proteger a los colectivos vulnerables, de garantizar la cohesión territorial y una adecuada planificación urbana, de evitar sobrecostes que debe asumir el gasto público, la función social de la propiedad, el respeto a los principios de igualdad y de no discriminación, la coherencia con el derecho/deber al trabajo y una interpretación finalista del artículo 47 CE. Pero, además, proteger adecuadamente las viviendas VPO ayuda a acercarse a los niveles de vivienda protegida de la Unión Europea, contribuiría a reducir el precio de la vivienda y llevaría a un mercado de vivienda más eficiente.

Por otro lado, se echan en falta medidas para favorecer la creación de vivienda, y una previsión adecuada de las consecuencias en materia de vivienda del reto demográfico. En relación con este tema, que incluye tanto el envejecimiento como la despoblación y los problemas que suscita la población flotante, es preciso reforzar el papel de la Comunidad Autónoma andaluza en la adopción de políticas públicas frente este reto. La vivienda juega un papel trascendental en la atracción y retención de población, que debe ser objeto de atención. Sin una oferta de vivienda adecuada, accesible y de calidad, habitar municipios despoblados o en riesgo de despoblación se vuelve complicado. Y en estas áreas, el acceso a una vivienda digna se ve entorpecido por factores como el deterioro del parque inmobiliario, los elevados costes de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 17/44	

rehabilitación, la ausencia de incentivos adecuados para la adquisición o arrendamiento de viviendas, etc. Lo mismo ocurre con el envejecimiento, especialmente si tenemos en cuenta el probable futuro económico de las personas que vayan accediendo a la edad de jubilación. En el concepto de población flotante se incluyen colectivos como el de los inmigrantes irregulares, los trabajadores desplazados, trabajadores de temporada, y el de los estudiantes que residen fuera de sus domicilios familiares. Todos ellos sufren, en mayor o menor medida, las consecuencias de un déficit de vivienda que se estima en 450.000 unidades, siendo 641.572 el número de viviendas vacías. También se ven afectados por sus precios, y en el caso de quienes deben dejar el domicilio familiar para estudiar la situación afecta también al derecho a la educación, y sobre todo redundante en una merca de igualdad y de oportunidades. Para este órgano es importante recordar que el acceso a la vivienda protegida puede realizarse tanto en régimen de compraventa como en régimen de alquiler, debiendo ser objeto de atención ambas opciones.

Consideramos además que hubiera sido conveniente una mayor atención a la necesidad de actuación pública en materia de promoción de vivienda.

El colectivo de personas jóvenes sufre de manera especial los problemas relacionados con el acceso a la vivienda, no habiéndose reflejado en la norma de forma suficiente ni su situación ni las posibles soluciones a la misma.

El texto normativo tampoco hace referencia a uno de los factores que en la actualidad más se vincula con el acceso a la vivienda, cual es el relativo a las viviendas turísticas que proliferan en gran parte del territorio andaluz, que generan gentrificación, y que necesitan una regulación que permita la convivencia de esta actividad económica con la necesidad de que se destine a vivienda el porcentaje de vivienda asequible necesario.

Desde el punto de vista de la técnica legislativa, consideramos que hubiera sido deseable una mayor participación de consejerías como la de Turismo o la de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.

QUINTA

La norma objeto de este dictamen es, no obstante, necesaria, aunque hubiera sido deseable una técnica legislativa más correcta que redundara en mayor seguridad jurídica. Como ejemplo cabe mencionar la contradicción que se deriva de lo dispuesto en la disposición derogatoria única respecto de la derogación del artículo 3 del Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, que ya suscitó un importante debate en relación con esta medida en cuanto a los cambios relativos al uso del suelo dotacional, en relación con lo previsto en el artículo 23.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 18/44	

**SEXTA**

Como se ha señalado en relación a la trascendencia del reforzamiento de una protección pública adecuada de las viviendas, referenciándose la necesidad de garantizar un parque público de viviendas permanente y asequible, así como de garantizar la cohesión territorial y una adecuada planificación urbana, los temas referidos a incremento y edificabilidad de las viviendas, duración del régimen de protección y descalificación de vivienda protegida, desarrollados en los artículos 20, 23, 36, 55 y 83 del presente anteproyecto de ley, han sido objeto de un intenso debate con posiciones divergentes que no ha permitido alcanzar un acuerdo. Sin embargo, se ha considerado oportuno, como forma de expresión común, dejar reflejadas las diferentes opiniones de los Grupos I, II, y III, con una breve explicación de sus posiciones que figuran también en los citados artículos de la propuesta de dictamen. Sirva pues, esta observación general sexta, como elemento explicativo y envolvente de las cuestiones suscitadas en el debate de la Comisión de Trabajo y tras el debate de la Comisión Permanente del Consejo.

En esta idea, el Grupo I del Consejo quiere hacer constar que estos temas constituyen un elemento clave en torno al cual debe orientarse las políticas de vivienda. Asegurar la calidad de la vivienda, desde el respeto a un concepto amplio de la misma, que evite la masificación, el deterioro de vida desde la pérdida dotacionales de servicios, o evitar la estructuración de “colmataciones” residenciales son elementos importantes que ayudan a desarrollar una vida en igualdad. Del mismo modo, tienen también un alto grado de importancia la consideración respecto a la duración del régimen de protección de la vivienda y el mantenimiento de un parque público de viviendas, como objetivo para de garantizar el acceso a una vivienda digna para todos, especialmente para aquellos con mayores dificultades. Por tanto, garantizar el derecho y la pervivencia de este es fundamental para garantizar uno de los bienes que, junto con la salud, la educación, la protección social y el empleo conforman la red de garantías de las personas trabajadoras en nuestra Comunidad Autónoma.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 19/44	



IV. Observaciones al articulado

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

En relación con la exposición de motivos de la norma, se propone modificar el párrafo quinto eliminando las tres últimas líneas porque ofrecen un diagnóstico incompleto de la situación descrita. Se propone, también, eliminar la mención que se hace de la disposición adicional primera, ya que no se refiere a la expropiación del uso de la vivienda, sino que regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía. Del mismo modo, se propone añadir que el Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, quedó anulado tras la entrada en vigor del Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía, aludiendo a que es un órgano colegiado y de participación que no se ha utilizado en los últimos años.

Se recomienda incluir una referencia a que la oferta de viviendas sociales sea próxima a la media europea, así como a la necesidad de fomentar e impulsar la oferta en alquiler o en propiedad a precio asequible mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las necesidades de cada territorio.

Por último, se propone, también, completar la referencia relativa a la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, y modificar, en el párrafo 6, la referencia a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, que está incompleta.

ARTÍCULO 1. OBJETO Y FINES DE LA LEY.

Se propone eliminar del primer apartado del artículo 1 la referencia a la Agenda 2030, que debiera pasar a la exposición de motivos. En este precepto debiera incluirse el compromiso de cumplir con las recomendaciones de la Unión Europea que entienden necesario que el porcentaje de vivienda pública alcance el 30% en 2030.

Con respecto al apartado segundo, se sugiere modificar la redacción de la letra a) de forma que la redacción de la norma sea la siguiente: “a) Definir las políticas de vivienda de la Junta de Andalucía y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación, **incluidas las relativas a la vivienda pública**. La Administración de la Junta de Andalucía impulsará programas de ayudas **a la construcción de viviendas protegidas en propiedad y alquiler, al alquiler, en rehabilitación y la promoción de viviendas, en el marco del plan de vivienda y suelo vigente en cada momento, encaminados a facilitar viviendas (...)**”.

Se propone incorporar un tercer apartado que señale a las personas titulares del derecho a una vivienda digna en los términos establecidos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Su redacción sería la siguiente:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 20/44	

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

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

Por último, se sugiere añadir un apartado relativo a la necesidad de planificación en la inspección a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquellas y otro destinado a reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, todo ello en correlación con el Título VII relativo a la función inspectora de la administración sobre vivienda y en el Capítulo III del Título IV relativo a medidas de fomento en el mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS RECTORES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

En el artículo 3.1, se propone introducir una referencia a la necesidad de que el acceso a una vivienda digna se garantice en todas las etapas de la vida.

Se propone, asimismo, incluir tres nuevos apartados, que podrían ser objeto de la siguiente redacción:

“13) Promover una oferta de viviendas para los sectores especialmente desfavorecidos socioeconómicamente para evitar situaciones de riesgo de exclusión social, mediante la inclusión en los Planes de Vivienda de programas que faciliten la integración social de estas familias, promoviendo la erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda por medio del establecimiento de medidas de acción positiva en favor de colectivos vulnerables y de la penalización de conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda además de promover la diversidad y la cohesión sociales en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos, como garantía de una adecuada integración en el entorno urbano, y prevenir fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

14) Inclusión de medidas para incentivar la salida al mercado de viviendas vacías.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 21/44	

15) Adopción de medidas dirigidas a evitar la especulación”.**ARTÍCULO 4. DEFINICIONES Y CONCEPTOS.**

En el artículo 4 letra l), en el que se relacionan los colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda, se propone incluir a las personas refugiadas y al colectivo inmigrante. Además, en todos los supuestos enumerados, salvo en aquellos que por Ley deben ser objeto de un régimen específico en relación con esta cuestión, debería aclararse que es necesario, además de formar parte de dichos colectivos, cumplir con los requisitos de capacidad económica previstos en las normas.

ARTÍCULO 5. DERECHO A LA VIVIENDA. USO ADECUADO DE LA VIVIENDA.

Se propone concretar el apartado 3, añadiendo la necesidad de que se regulen de forma clara los instrumentos de las Administraciones Públicas andaluzas, especialmente de la Administración de la Junta Andalucía para que el derecho se garantice de forma efectiva, lo que implica líneas de ayudas estables y medidas para que la Junta de Andalucía actúe de forma subsidiaria cuando las administraciones locales no puedan hacerlo.

ARTÍCULO 7. COMPETENCIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA.

Se recomienda incluir, entre las competencias de la Comunidad Autónoma, una referida a “**i) Velar para que las medidas estén dirigidas a cumplir el derecho a la vivienda de la ciudadanía andaluza**”.

Igualmente, se propone incluir un nuevo apartado del siguiente tenor:

“4. Inversión en programas de política de vivienda.

La Junta de Andalucía, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia, deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos del gasto:

- a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias.**
- b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.**
- c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.**
- d) Programas de intermediación en el alquiler.**
- e) Ayudas a la rehabilitación edificatoria.**
- f) Programas de regeneración o renovación urbana.**
- g) Programas de promoción de suelo.**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 22/44	

Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, indicando específicamente las cuantías que, en estos programas, hayan contribuido a favorecer el acceso a la primera vivienda por parte de jóvenes”.

ARTÍCULO 8. COMPETENCIAS DE LOS AYUNTAMIENTOS.

En este artículo, dedicado a regular las competencias de los ayuntamientos, se aconseja incluir un inciso final en la letra f), del siguiente tenor: ***“Además, emitirán la declaración de vulnerabilidad a los efectos previstos en el artículo 439.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su caso”.***

ARTÍCULO 9. CONSEJO ANDALUZ DE LA VIVIENDA.

En relación con este artículo, en concreto con su primer apartado, y atendiendo al objeto, composición y funciones del órgano, según lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4, consideramos que debe definirse como un órgano de carácter consultivo y de participación social. Se propone la siguiente redacción: ***“1. Se crea el Consejo Andaluz de la Vivienda, como órgano colegiado de participación social y de carácter consultivo en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda”.***

Se propone ampliar la composición del Consejo Andaluz de Vivienda, incluyendo también en el apartado 9.3 al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía, así como al resto de colectivos que se puedan establecer reglamentariamente.

Además, debe añadirse que el decreto al que se refiere este apartado incluya el régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico del Consejo.

Por último, se propone incorporar cuatro nuevas funciones del Consejo Andaluz de la Vivienda:

“i) Ser consultado y recibir información de las medidas y actuaciones a desarrollar en aplicación de la presente Ley.

j) Participar en la elaboración de normas y planes relacionados con la materia.

k) Estudiar y analizar la función social de la vivienda y la realidad social y económica de la misma, con especial atención al ejercicio de los derechos habitacionales y a la incidencia de los suministros básicos a las viviendas.

l) la participación y elaboración de los criterios generales de planificación previstos en el artículo 101”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 23/44	

ARTÍCULO 10. COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

En el apartado 2 del artículo 10 debería matizarse que la colaboración público-privada que se sustancie a través de suelo público enajenado tenga como fin posibilitar la adquisición de primeras viviendas habituales por parte de las personas demandantes de vivienda que estén inscritas en el Registro de demandantes de vivienda correspondiente.

ARTÍCULO 11. BOLSA DE SUELO PARA VIVIENDA ASEQUIBLE.

En relación con este artículo, consideramos que no se especifica suficientemente el contenido y actualización de la Bolsa de suelo para vivienda asequible, ni se alude a un posible desarrollo posterior.

Por otra parte, se propone aclarar la referencia del artículo 11.7 al Portal de la Junta de Andalucía.

ARTÍCULO 12. MEDIOS DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA O ASEQUIBLE.

Con el objetivo de mantener las medidas de fomento dirigidas tanto a promotores como a personas adquirentes existentes en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se propone mantener la redacción de su artículo 9 incorporándola al artículo 12, de forma que entre los medios para el desarrollo de la colaboración público-privada se incluyan:

“a) Préstamos cualificados.

b) Subsidiaciones de los préstamos.

c) Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.

d) Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del alquiler.

e) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.

f) Ayudas a las personas promotoras.

g) Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de alquiler y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.

h) Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.

i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 24/44	

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

- a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas desocupadas.
- b) Oferta de viviendas en régimen de alquiler.
- c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.
- d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
- e) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

En la letra c) es preciso aclarar que en las relaciones con las entidades financiadoras debiera priorizarse el ámbito de las viviendas “asequibles” que pertenezcan al parque público de viviendas. Se ruega, además, que se aclare el contenido del artículo 12.1.c), eliminándose en todo caso la referencia a la aplicación de recursos del Patrimonio Público para compensar impagos.

Por último, en relación con el apartado 2, entendemos que toda promoción de vivienda protegida o asequible vinculada a la enajenación/cesión de suelos públicos, debe adjudicarse mediante el mismo procedimiento que ya se recoge a través de los registros de demandantes de vivienda para asegurar de este modo una auténtica publicidad y transparencia.

ARTÍCULO 13. OTRAS FÓRMULAS DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

Se propone hacer referencia en el artículo 13.1 a las funciones de la Agencia AVRA, y mencionar la posibilidad de acudir a las fórmulas de colaboración que se establece en este precepto.

Por otro lado, creemos necesario establecer que el ámbito de la gestión de la vivienda pública se llevará a cabo con respeto a las competencias exclusivas de la Administración de la Junta de Andalucía.

ARTÍCULO 14. COMISIÓN ANDALUZA DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN MATERIA DE VIVIENDA.

Se propone ampliar su composición siguiendo lo indicado en relación con el artículo 9.3 e) incorporando, por tanto, al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía, así como al resto de colectivos que se puedan establecer reglamentariamente.

Además, se entiende necesario aclarar sus funciones y reflexionar sobre la necesidad de su creación con el fin de evitar la duplicidad de órganos de participación ciudadana que se produciría de aceptarse la propuesta que realizamos respecto del Consejo Andaluz de Vivienda.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 25/44	

ARTÍCULO 15. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.

Se propone modificar su apartado 2, que quedaría redactado como sigue:

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

Del mismo modo, se sugiere añadir un nuevo apartado que permita que los planes de vivienda y suelo puedan promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

- a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas desocupadas.
- b) Oferta de viviendas en régimen de alquiler.
- c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.
- d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
- e) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

ARTÍCULO 16. PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO.

Se propone añadir seis nuevas letras en el artículo 16.2, que podrían tener la siguiente redacción:

*“**k) Delimitación de las áreas del territorio que pueden contener ámbitos susceptibles de ser declaradas por el mismo Plan o bien por los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como ámbitos de mayor demanda residencial. Para la determinación de dichas áreas, el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo debe tener en cuenta los siguientes criterios: la proporción de personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda y la cantidad de viviendas disponibles y de suelo urbanizable disponible, la***

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 26/44	

densidad demográfica de la zona y la necesidad de vivienda derivada de las características geográficas o económicas.

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

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

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

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

Se propone, también, modificar la redacción del apartado 4, cuyo texto pasaría a ser:

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

Consideramos, además, que el apartado 6, debería redactarse teniendo en cuenta que la elaboración de programas debe llevarse a cabo en el ámbito de la negociación sobre políticas de vivienda. La redacción propuesta es la siguiente: **“Cuando concurren razones de urgente necesidad debidamente justificadas, se podrán elaborar y aprobar por Acuerdo del Consejo de Gobierno otros programas de fomento para la vivienda en Andalucía, no previstos en el Plan, debiendo justificarse adecuadamente que tales programas no resultan contradictorios con los objetivos de dicho instrumento. Esta posibilidad deberá respetar, en todo caso, el ámbito de la negociación sobre políticas de vivienda y respetar el preceptivo trámite de información pública”.**

Proponemos añadir un nuevo apartado con el siguiente tenor:

“7. En los planes autonómicos se incluirán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de este si se trata de acceso en régimen de alquiler”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 27/44	

ARTÍCULO 18. PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA Y SUELO.

En coherencia con la propuesta realizada al artículo 22, proponemos que se aclare la referencia a que los municipios con menos de 10.000 habitantes no tengan la obligación de elaborar Plan municipal, dado que todos los municipios deben tener planificación de vivienda y suelo. Y es precisamente en relación con los municipios pequeños, que no puedan acometer la realización de un plan propio, donde se deberían promover planes supramunicipales obligatorios desde las Diputaciones o desde la Junta de Andalucía, lo que favorecería la racionalidad en el uso de los recursos y propiciaría inversiones de construcción y rehabilitación integrales en las zonas más despobladas.

En cuanto a la letra c) del apartado 5, consideramos necesario añadir lo siguiente: “**que será como mínimo de un 30%**”. También, se recomienda aclarar el significado de lo dispuesto en la letra n): “La duración de las determinaciones establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo”.

Por último, se propone cambiar la forma verbal condicional (podrán) del apartado 13, por el indicativo “**se convocarán**” y eliminar la repetición que se produce en la letra d) respecto de la b) del apartado quinto.

ARTÍCULO 20. ÁREAS PRIORITARIAS DE VIVIENDA.

En cuanto al contenido del artículo 20, se solicita la aclaración del apartado 1, dado que parece interpretarse por la redacción que la declaración de las Áreas Prioritarias de Vivienda tiene como única finalidad el impulso en el acceso y rehabilitación de vivienda.

En relación con este precepto, se ha debatido ampliamente el contenido del apartado 7, y en concreto la referencia a los incrementos del número de viviendas (20%) y de la edificabilidad (10%), sin que haya sido posible llegar a un acuerdo al respecto, habiéndose reproducido los argumentos expuestos por los distintos sectores implicados durante el proceso legislativo.

Así, el Grupo I no comparte la referencia a los incrementos del número de viviendas (20%) y de la edificabilidad (10%), que, además, se hacen sin incrementar las dotaciones y sin modificar la ordenación urbanística, ya que en su opinión ello termina provocando escasez de servicios y el hacinamiento de la población en viviendas minúsculas, a la falta de servicios en zonas destinadas a las personas con más dificultades económicas o para personas trabajadoras más humildes, que se convierten en guetos, esto es una clarísima discriminación.

Sin embargo, para el Grupo II, el mercado residencial español arrastra un déficit estructural de vivienda, agravado en determinadas zonas urbanas por dinámicas demográficas y tensiones en la oferta. Según estimaciones recientes, Andalucía podría alcanzar un déficit de más de 450.000 viviendas en 2030. En su opinión, este escenario obliga a reconsiderar de forma estratégica las herramientas urbanísticas y administrativas disponibles para responder con eficacia y celeridad

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 28/44	

a la demanda habitacional, tanto en áreas que requieren regeneración como en nuevos desarrollos residenciales. En consecuencia, cree necesario eliminar las trabas que lastran la viabilidad económica de los desarrollos de suelo, lo que podría conseguirse de forma directa con una apuesta decidida con cargo a los presupuestos públicos, ahora totalmente inexistente en materia de suelo y con cifras no significativas en vivienda. Sin embargo, ante los estrictos recortes existentes, el Grupo II plantea otras alternativas sin cargo al erario público, en concreto las siguientes:

1. Incentivos normativos sin carga presupuestaria: más edificabilidad, más densidad.

Tanto en suelos consolidados como en nuevos ámbitos urbanizables, el incremento de la edificabilidad y de la densidad permite viabilizar actuaciones que de otro modo serían económicamente inviables. Este tipo de incentivos, ya empleados con éxito en planes especiales y normativa sectorial (como en la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico), no implican gasto público directo y, sin embargo, generan un retorno inmediato en forma de viviendas adicionales, empleo y desarrollo urbano ordenado.

2. Adaptación a nuevas realidades sociales y del hogar.

El modelo demográfico actual impone nuevas exigencias de diseño urbano: hogares más pequeños, necesidades de accesibilidad y eficiencia energética, y demandas flexibles en cuanto a tipología de vivienda. Incrementar la densidad no debe interpretarse como un problema sino como una evolución natural a los nuevos modelos familiares: diseñar más viviendas, más adaptadas y mejor conectadas, dentro de los mismos marcos urbanos existentes.

3. Agilización administrativa en suelo nuevo: necesidad de actuar con urgencia y seguridad.

En zonas de nueva urbanización sometidas a fuerte presión demográfica, como determinadas áreas metropolitanas o litorales, la lentitud de los procedimientos urbanísticos se ha convertido en un cuello de botella que impide poner en carga suelo con potencial residencial. Las operaciones de planeamiento, gestión y urbanización pueden demorarse más de 10 años.

Frente a esta situación, se propone también por parte del Grupo II:

- Declarar de emergencia las actuaciones residenciales en zonas de especial demanda de vivienda, con un régimen excepcional similar al aplicado en emergencias de infraestructura (como sequías, incendios o desprendimientos de carreteras).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 29/44	

- Habilitar procedimientos abreviados y seguros, compatibles con el cumplimiento legal, que permitan anticipar fases del desarrollo.
- Incluir estos desarrollos en la oficina aceleradora, como instrumento de impulso institucional que canalice y supervise proyectos de alto impacto social.

Estas medidas, según explicita el Grupo II, no pretenden sustituir el marco normativo, sino adaptarlo a la urgencia habitacional que atraviesan muchas ciudades y municipios andaluces, permitiendo anticipar en 4 a 10 años la puesta en carga de suelo en desarrollo.

ARTÍCULO 22. RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

En coherencia con la enmienda hecha al artículo 18, proponemos que se aclare la referencia a que los municipios con menos de 10.000 habitantes no tengan la obligación de elaborar Plan municipal, dado que todos los municipios deben tener planificación de vivienda y suelo. Y es precisamente en relación con los municipios pequeños, que no puedan acometer la realización de un plan propio, donde se deberían promover planes supramunicipales obligatorios desde las Diputaciones o desde la Junta de Andalucía, lo que favorecería la racionalidad en el uso de los recursos y propiciaría inversiones de construcción y rehabilitación integrales en las zonas más despobladas.

ARTÍCULO 23. USOS COMPATIBLES EN LOS SUELOS CALIFICADOS COMO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO.

Con carácter general, consideramos necesario revisar el planteamiento sobre la compatibilidad de los suelos calificados como equipamientos comunitarios. En concreto, el apartado 2 genera dudas acerca de los cambios sobre el uso del suelo dotacional, y el apartado 3, establece poder utilizar los suelos dotacionales privados para implantar viviendas o alojamientos protegidos en alquiler. Se propone incorporar a este precepto medidas que aseguren el buen uso del suelo dotacional.

ARTÍCULO 24. CALIDAD DE LA VIVIENDA.

En relación con el concepto de calidad de la vivienda, creemos necesario incorporar también el de “*vivienda adecuada*”, en el sentido que le otorgan la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU). Es cierto que este precepto recoge muchos de los elementos que se incluyen en esta idea, pero no todos. Por último, respecto del espacio vital suficiente, consideramos necesario incluir una referencia a los metros cuadrados mínimos por persona, que deberían fijarse en 20.

ARTÍCULO 26. PRINCIPIOS RECTORES DE LA CALIDAD DE LAS VIVIENDAS.

En relación con el principio rector 5, consideramos necesario incluir no sólo los accidentes laborales sino también las enfermedades profesionales.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 30/44	

ARTÍCULO 27. RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES.

Con fundamento en la propuesta de hacer referencia a vivienda adecuada según los objetivos ODS, consideramos que no sólo deben atribuirse responsabilidades y obligaciones a los promotores, constructores e intermediarios en la construcción y comercialización de viviendas, sino, también, a las administraciones encargadas de los planeamientos urbanos, máxime cuando la ley contempla en gran medida la liberación de suelo público.

ARTÍCULO 28. ACCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA DE ANDALUCÍA.

El apartado d) del artículo 28 contempla la creación de una Comisión Técnica para la calidad de la vivienda y hace referencia a quienes deben formar parte de la misma, obviando a las personas trabajadoras de la construcción, que son un elemento esencial en la creación de viviendas.

ARTÍCULO 32. OBJETO Y FINALIDAD DE LA REHABILITACIÓN.

El artículo 32 tiende a la “recuperación de la ciudad existente”, siendo ésta objetivo imprescindible en relación con el derecho a la vivienda. Sin embargo, creemos necesario que se especifique de forma clara que tras la rehabilitación con fondos públicos deberá priorizarse el uso residencial de las viviendas.

ARTÍCULO 36. ÁREAS PARA LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA.

En relación con el artículo 36, se propone la modificación del sentido del informe al que se alude en el apartado 4, para convertirlo en favorable si no se cumple el plazo previsto.

Por otro lado, se ha tratado la posibilidad de incrementar la edificabilidad y el número de viviendas, cuestión en la que, nuevamente, se han visibilizado los argumentos ya expuestos por los distintos grupos. En relación con este tema, mientras que para el Grupo II el incremento es necesario, el Grupo I considera que una medida semejante no solucionaría el problema de la vivienda, pudiendo incluso suponer un perjuicio para el derecho a la misma, que colisionaría además con el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero. Así, en relación con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, el Grupo I se opone a la posibilidad de incrementar la edificabilidad y el número de viviendas a través del Plan Especial de Regeneración Urbana Integral regulada en el artículo 118 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Desde este Grupo se considera que una medida semejante no solucionaría el problema de la vivienda, comprometiéndose un modelo ordenado de ciudad, que colisionaría, además, con el citado Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero.

Para el Grupo II, resulta necesario reforzar el contenido normativo de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, que constituyen un adecuado punto de partida para realizar verdaderas actuaciones de regeneración urbana. Se propone regular expresamente la figura del agente regenerador y contemplar la posibilidad de establecer incrementos de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 31/44	



edificabilidad que permitan realizar, por una parte, las operaciones de realojo que sean necesarias y, por otra, que pueda servir de retribución al agente regenerador. Se propone, también, focalizar la atención en el incremento de edificabilidad y en contemplar estudios *ad hoc* para establecer el régimen de cesiones dotacionales, que suelen ser críticos en la definición de las actuaciones de regeneración; en opinión de este Grupo no tiene ningún sentido establecer en las actuaciones de regeneración urbana las mismas ratios dotacionales que resultan aplicables en actuaciones de expansión de la ciudad. Sin un plan de viabilidad de estas actuaciones, consideran que será imposible que se lleven a la práctica, y por ello entienden imprescindible incluir en este artículo:

- i) Eliminación de cualquier límite al incremento de edificabilidad para la regeneración urbana, posibilitando que el incremento de edificabilidad pueda financiar la actuación de regeneración.
- ii) Enfatizar la relevancia del Plan Especial de Regeneración Urbana Integral como herramienta urbanística para la regeneración urbana.
- iii) Permitir expresamente que el Plan Especial de Regeneración Urbana Integral pueda modificar cualquier determinación de planeamiento (ya sea general, detallado o complementario en la definición recogida en el artículo 60 de la LISTA), de forma que sea innecesario tramitar cualquier otro instrumento de planeamiento.
- iv) Establecer un régimen de cesiones dotacionales al margen de las aplicables a los planeamientos de ensanche, permitiendo su concreción en un estudio específico.
- v) Se da cobertura jurídica a la figura del agente regenerador, remitiendo su regulación al correspondiente desarrollo reglamentario. Se permite expresamente que el agente regenerador presente la iniciativa para la propuesta del Plan Especial de Regeneración Urbana Integral.

Todos estos elementos normativos son, en opinión del Grupo II, absolutamente novedosos y permiten que Andalucía se encuentre en la vanguardia de la regulación de la regeneración urbana.

Además de lo anterior, y reconociendo la necesidad de mejorar la ciudad existente, el Grupo II considera necesario enfatizar que es imprescindible poner en la balanza incentivos que permitan dar viabilidad a operaciones complejas no sólo desde el punto de vista técnico sino también social. Haciendo constar que, con este tipo de actuaciones, no sólo se pretende incrementar la oferta de vivienda en el ámbito, sino mejorar los parques envejecidos,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 32/44	

adecuando las viviendas a los nuevos estándares de calidad, por lo que no tendrá sentido limitar estos incentivos exclusivamente a las áreas prioritarias.

Por último, como conclusión tanto a este precepto como al artículo 25, el Grupo II considera que combinar incentivos normativos (más edificabilidad y densidad) con mecanismos de agilización administrativa y seguridad jurídica constituye una vía técnicamente solvente, económicamente viable y socialmente responsable para aumentar el parque de viviendas en zonas de urgente necesidad -ya sea por envejecimiento del parque construido o por saturación de la demanda- sin requerir gasto público directo. En este contexto, apuntan que el urbanismo debe actuar con la misma lógica de emergencia y eficacia que ya aplicamos ante desastres naturales: con firmeza legal, pero sin parálisis institucional.

ARTÍCULO 37. MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA Y EL CHABOLISMO.

En relación con las medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo, se propone modificar la redacción del apartado 4, incluyendo que: “**los planes de vivienda establecerán las medidas para la eliminación del chabolismo y el realojo de las personas habitantes**”. Además, se sugiere que se incluya la obligación de elaborar un mapa o estudio de la situación del tema en Andalucía, que debería llevarse a cabo en colaboración entre la administración autonómica y las administraciones locales al objeto de prever planes específicos de intervención.

NUEVO ARTÍCULO. DERECHO AL REALOJO Y RETORNO DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EN VIVIENDAS OBJETO DE REHABILITACIÓN.

Se propone añadir un nuevo artículo que recoja el derecho al realojo y retorno de las personas que habitan en las viviendas objeto de rehabilitación. En concreto, cuando la promotora de la rehabilitación sea una Administración pública, se deberá garantizar el derecho de las personas desalojadas al realojamiento en los términos previstos en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

ARTÍCULO 39. OBJETO Y FINALIDAD.

En relación con el artículo 39, se sugiere concretar los instrumentos necesarios para “fomentar la incorporación de viviendas al mercado del alquiler”, especialmente en zonas con alta demanda en las que se constaten dificultades para el acceso a una vivienda digna, “prevenir y actuar frente a usos contrarios a la legalidad y a la función social de la vivienda, como las ocupaciones ilegales” o “detectar y corregir situaciones de sobreocupación o infravivienda, que vulneren los estándares mínimos de habitabilidad y convivencia”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 33/44	

ARTÍCULO 40. MEDIDAS DE FOMENTO DEL ALQUILER.

Se propone una nueva redacción al artículo 40.2.c): “c) Subvenciones o ayudas **estables** para personas propietarias y arrendatarias **para garantizar el derecho efectivo de acceso a una vivienda digna y asequible**”.

Asimismo, se solicita la incorporación de las siguientes letras:

“e) Asimismo, la Administración de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias, podrá establecer incentivos fiscales que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

f) La Administración velará por la seguridad jurídica de las personas inquilinas, adoptando medidas que garanticen su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

g) A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

h) Mediante disposición reglamentaria y respecto a los programas de intermediación autonómica en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

i) Promoción y construcción de viviendas VPO destinadas al alquiler, para crear un parque público de vivienda”.

Por último, se propone añadir el control de precios en zonas de alta demanda, para lo que se propone incorporar: “**La delimitación de las zonas en las que concurren dificultades para el acceso a una vivienda digna, identificándose las zonas más complicadas donde el acceso a la vivienda sea especialmente difícil debido al alto coste del alquiler, en relación con los ingresos medios de la población en dichas zonas**”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 34/44	

ARTÍCULO 41. MEDIDAS FRENTE A OCUPACIONES ILEGALES DE VIVIENDA.

Se propone una revisión del artículo 41, por entenderse que no tiene en cuenta que la ocupación de vivienda es un fenómeno multifactorial y complejo. En todo caso, cualquier requisito al respecto debería ser ponderado en función del programa al que se pretenda acceder, atendiendo a sus circunstancias personales.

En relación con el fenómeno de la ocupación ilegal de vivienda, se propone la adopción de estrategias y medidas de prevención, mediación y asistencia jurídica para combatir las ocupaciones ilegales, en especial cuando afecten a viviendas protegidas o integradas en programas públicos de vivienda. Para ello, dada la necesidad de una coordinación adecuada con las administraciones locales y con las fuerzas de seguridad, es preciso prever formación específica en la materia.

ARTÍCULO 50. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS ESPECIALIZADO DEL SECTOR RESIDENCIAL DE ANDALUCÍA.

Con carácter general, se considera positiva la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía. No obstante, en relación con el artículo 50, consideramos necesario exigir como requisito para la inscripción no sólo capacitación profesional sino también experiencia previa. Además, consideramos necesario incluir un apartado en el que se establezca la obligación de una formación continua en la materia, tanto de la persona intermediaria cuando se trate de una persona física, como del responsable y del personal a su cargo en caso de personas jurídicas.

ARTÍCULO 51. GARANTÍAS Y SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

Se recomienda una aclaración del artículo 51, puesto que de la redacción propuesta se infiere que los requisitos apuntados son exigibles a todo operador del mercado inmobiliario que quiere ejercer actividad, con independencia de que posteriormente se inscriba en el Registro.

ARTÍCULO 53. OBJETO Y DESTINO DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

En relación con el artículo destinado a regular el objeto y destino de las viviendas protegidas, se propone incorporar un nuevo apartado 5 en el artículo 53, con la finalidad de establecer un mecanismo de control de los criterios de sostenibilidad que se determinarían reglamentariamente. Por ello, se considera que la obligación anual de un Informe de Sostenibilidad (susceptible de revisión por la Administración) es un instrumento adecuado y razonable. Este órgano se hace eco, además, del debate surgido en el proceso de tramitación de la norma respecto de posibles aumentos de la edificabilidad, en el que los grupos que integran el CES parten de visiones diferentes.

En relación con el apartado 5 de este artículo se propone incluir la siguiente referencia:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 35/44	

“5. (...).

Anualmente, dentro del primer trimestre de cada año, los promotores que se acojan al régimen de promoción de actuaciones de sostenibilidad para viviendas protegidas deberán presentar, ante los órganos competentes en materia de sostenibilidad, medioambiente y vivienda de la Junta de Andalucía que se designen, un Informe de Sostenibilidad que tendrá el contenido que se determine reglamentariamente. La Administración podrá solicitar información adicional o ampliación de la aportada.

Los órganos competentes en materia de sostenibilidad, medioambiente y vivienda de la Junta de Andalucía que se designen deberán realizar un seguimiento sobre el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad aplicados por los proyectos”.

Resulta evidente que el establecimiento de criterios ESG para determinados proyectos contribuirá al cumplimiento por parte de España de los objetivos reconocidos en el Derecho nacional, en el Derecho de la Unión Europea y en el Derecho internacional de aplicación en materia de energía y clima y, en especial, el Acuerdo de París, la Agenda 2030 y el Pacto Verde Europeo. En concreto, contribuirá a la descarbonización de la economía española, su transición a un modelo circular, a la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible. Todas estas obligaciones han sido previstas en la Ley de Cambio Climático, a las que “*darán cumplimiento*” tanto la Administración General del Estado, como las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, en el ámbito de sus respectivas competencias (artículo 1).

ARTÍCULO 54. SUJETOS DESTINATARIOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DURANTE EL PERÍODO DE PROTECCIÓN.

En el punto 3 se alude a “*actuaciones singulares*”, término que consideramos poco preciso y que proponemos modificar en aras de la seguridad jurídica.

ARTÍCULO 55. DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

En relación con la duración del régimen de protección, en el debate suscitado durante la elaboración del dictamen, se han reproducido nuevamente los distintos argumentos defendidos por cada uno de los grupos en el proceso de elaboración de la norma. Sí se ha alcanzado acuerdo respecto de la necesidad de que los plazos, en su caso, estén regulados por ley.

En este caso, el Grupo I de este Consejo estima que resulta de vital importancia el establecimiento por ley de una duración mínima del plazo del régimen de protección de las viviendas protegidas, entendiendo que se asegura así que las inversiones públicas reviertan en beneficios duraderos para las generaciones futuras, contribuyendo a la generación de un sistema de solidaridad intergeneracional, evitando desigualdades y orientándose a la función

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 36/44	

social a la que debe atender la vivienda como derecho básico de la ciudadanía. En consecuencia, proponen añadir el siguiente texto:

1. La duración del régimen de protección será como mínimo de treinta años, que se establecerá para cada programa, bien en el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo que lo establezca, o en el Acuerdo del Consejo de Gobierno en el caso del apartado 6 del artículo 16 de la presente ley....

Asimismo, se propone añadir un nuevo apartado tercero del siguiente tenor:

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en el caso de viviendas protegidas promovidas con financiación pública o sobre suelo reservado o cedido por una Administración Pública para los diferentes tipos de protección, ésta será indefinida y permanente, no pudiendo descalificarse las viviendas.

Para el Grupo II, la regulación de la descalificación no debe fijarse de forma rígida en una ley, sino quedar recogida en los planes de vivienda que las administraciones aprueban periódicamente en función de la evolución del contexto socioeconómico y del mercado. Incluir esta cuestión en una ley impide realizar ajustes rápidos ante situaciones de urgencia o nuevas prioridades habitacionales, y obliga a modificar normas con procedimientos complejos, largos y alejados del dinamismo que requiere la gestión pública de la vivienda.

Actualmente, el anteproyecto de ley de vivienda, según considera el Grupo II, no impone una duración concreta del régimen de protección, sino que remite expresamente a lo que se determine en los planes de vivienda, lo que permite una regulación más flexible, escalable y coherente con las necesidades del momento. Esta fórmula es, en su opinión, la más adecuada para abordar una realidad diversa y sujeta a cambios constantes, sin perder capacidad de control público.

Por parte del Grupo III, FACUA considera conveniente que se recoja en la ley un plazo mínimo de duración del régimen de protección, para que se garantice que la inversión pública efectuada beneficie a largo plazo a la ciudadanía dando cumplimiento así a la función social de la vivienda.

ARTÍCULO 60. REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Se propone nueva redacción para el artículo 60.1: “*Los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida son el instrumento **básico para conocer las necesidades de vivienda y tipología de las personas y de los municipios**, así como instrumento de gestión de los procesos selectivos para la inscripción de quienes soliciten viviendas protegidas y para la certificación de que cumplen los requisitos necesarios para acceder a las mismas*”. No obstante, consideramos conveniente que se arbitren mecanismos que permitan la interrelación entre los referidos registros municipales.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 37/44	



En el punto 4 se propone introducir la obligatoriedad de realizar un recordatorio dos meses antes a las personas demandantes.

ARTÍCULO 64. PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

En el apartado 3, se propone establecer un plazo de un mes para la obtención de la correspondiente resolución administrativa, entendiéndose que el silencio será en todo caso positivo.

ARTÍCULO 83. DESCALIFICACIÓN.

En relación con las previsiones relativas a la descalificación contenidas en el artículo 83, se han reproducido nuevamente las posiciones expuestas en la tramitación de la norma, siendo este uno de los temas en los que se muestran con mayor claridad las distintas visiones sobre la cuestión objeto de esta norma.

El Grupo I del CES de Andalucía considera que se debe mantener permanentemente la calificación de vivienda protegida, ya que con ello se permite planificar a largo plazo zonas mixtas, inclusivas y no “guetizadas”, evitando también la gentrificación especulativa. En su opinión, si las viviendas protegidas pierden su calificación y retornan al mercado libre, sería necesario volver a construir nuevas promociones con el consiguiente sobre coste al erario público. Además, la descalificación desvirtúa el carácter estructural de vivienda protegida, lo convierte en temporal y frustra el mandato constitucional y estatutario sobre el derecho a una vivienda digna como principio rector de la política social y económica. Por ello, el Grupo I propone añadir un apartado tercero a este artículo:

3. No obstante, en el caso de viviendas protegidas promovidas con financiación pública o sobre suelo reservado o cedido por una Administración Pública, la protección será indefinida y permanente.

Para el Grupo II, vinculando este artículo con el contenido del artículo 55, la descalificación de una vivienda protegida es una decisión que parte del propietario individual, normalmente una familia o una persona física, que adquiere la vivienda a precio tasado y, tras un periodo determinado, opta por liberalizarla para poder venderla en el mercado libre. El promotor privado no obtiene beneficio alguno de esta operación. Su papel se limita a la promoción, construcción y venta de la vivienda conforme a los requisitos establecidos en el régimen de protección: precio máximo, calidad, plazos, destinatarios y controles administrativos. Una vez entregada la vivienda, el promotor ha cumplido su función y queda fuera del proceso de descalificación y de las posibles plusvalías que se generan, que benefician a los particulares propietarios. En consecuencia, cualquier valoración sobre los efectos sociales o económicos de la descalificación debe centrarse en los hogares beneficiarios, no en el tejido empresarial.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 38/44	

Por tanto, para este grupo tiene pleno sentido mantener un régimen de protección permanente en aquellas viviendas promovidas directamente por la administración y financiadas con fondos públicos. En estos casos, la vivienda forma parte del parque público de vivienda asequible, cuya vocación debe ser perdurar y garantizar el acceso a las generaciones futuras. Sin embargo, no es asumible aplicar este criterio a promociones privadas que no han contado con aporte público alguno. Entre ambos extremos -vivienda pública con protección permanente y vivienda privada sin ayudas- existen múltiples situaciones intermedias, que podría caber regular por lo que se insiste en contar con un instrumento regulador versátil, como son los planes de vivienda o los desarrollos reglamentarios, que pueden detallar estas condiciones con agilidad y precisión. Incluir estos elementos en una ley cerrada impediría responder a la diversidad de casos y reduciría la capacidad de ajuste de las políticas públicas.

Por último, desde el Grupo III, FACUA aboga, también, por la imposibilidad de llevar a cabo la descalificación de una vivienda protegida promovida con financiación pública y en suelo reservado o cedido por la administración.

ARTÍCULO 88. CONCESIÓN PARA CONSTRUIR Y/O GESTIONAR VIVIENDAS O ALOJAMIENTOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA.

Se propone añadir un inciso final en el artículo 88.1: *“Las Administraciones Públicas podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar o únicamente a gestionar viviendas o alojamientos dotacionales en régimen de alquiler, de conformidad con la legislación vigente. En todo caso, en la concesión de la gestión de viviendas y alojamientos de titularidad pública se priorizará a las entidades sin ánimo de lucro o con promotores públicos”*.

También, su sugiere incluir en el apartado segundo, entre los criterios a valorar, el cumplimiento de cláusulas sociales.

ARTÍCULO 92. DESAHUCIO ADMINISTRATIVO DE LAS VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO DE TITULARIDAD AUTONÓMICA Y LOS PARQUES PÚBLICOS MUNICIPALES.

Se propone matizar que será necesario que, para proceder a tal desahucio, cuando la unidad familiar no disponga de recursos económicos suficientes para efectuar el pago del alquiler, la Administración deberá buscar las soluciones habitacionales adecuadas.

ARTÍCULO 93. PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO ADMINISTRATIVO DE LAS VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA PERTENECIENTE AL PARQUE PÚBLICO DE TITULARIDAD AUTONÓMICA Y LOS PARQUES PÚBLICOS MUNICIPALES.

Se propone que, en caso de reincidencia, se aplique un recargo que se multiplicará por el número de veces que dichas personas hayan dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 39/44	

**ARTÍCULO 100. CRITERIOS GENERALES DE PLANIFICACIÓN.**

Se propone la inclusión de las siguientes letras:

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

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

ARTÍCULO 101. PLAN DE INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA.

En relación con el apartado 2, se propone que se incluya en el mismo la obligación de hacer públicos en el portal de transparencia los criterios en los que se inspire el Plan de Inspección y las líneas genéricas de la actuación inspectora, siguiendo el modelo de los planes de control tributario.

ARTÍCULO 103. OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN EN LAS ACTUACIONES DE INVESTIGACIÓN Y SANCIONADORAS.

Se propone añadir en este precepto la comunicación de los cambios en las domiciliaciones bancarias y los titulares de las cuentas destinatarias.

ARTÍCULO 114. PRESUNCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA NO HABITADA.

Respecto a la presunción de vivienda protegida no habitada, consideramos que su contenido es excesivamente laxo, y que es necesario un mayor rigor en su contenido. Con este objetivo, se propone incluir la obligación de acreditar la residencia efectiva al menos durante 6 meses al año.

No obstante, también debiera preverse la concurrencia de circunstancias excepcionales y justificadas que impidan cumplir con dicho requisito, como las derivadas de cambios en la situación laboral o personal.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. MODIFICACIÓN DEL ANEXO I DEL DECRETO 149/2006, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y SE DESARROLLAN DETERMINADAS DISPOSICIONES DE LA LEY 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA Y EL SUELO.

En relación con la modificación del artículo 12 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se propone eliminar las garantías adicionales que acrediten el mantenimiento de los ingresos de la unidad familiar, al considerarse innecesaria dicha previsión cuya finalidad ya se ve garantizada por lo dispuesto en el artículo 54 del proyecto normativo.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 40/44	



Por otro lado, respecto de la modificación del apartado 6 del artículo 12 de dicho Reglamento, entendemos necesario que se establezca claramente la necesidad de que en la selección de las personas adjudicatarias de Vivienda Protegida se priorice la antigüedad en el Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda Protegida.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

Se considera que la protección de datos se regula de forma genérica, por lo que se entiende conveniente detallar las garantías específicas y los procedimientos de ejercicio de derechos.

DISPOSICIÓN ADICION SEXTA. SUPRESIÓN DE LA OBLIGACIÓN DEL DEPÓSITO DE FIANZAS POR ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS EN LA ADMINITRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

Se solicita aclaración respecto de la referencia a que la Administración no será depositaria de las fianzas, en lo que supone una modificación importante respecto del régimen anterior.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/2001, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

En relación con la modificación del artículo 61.5 de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se considera necesario establecer unos mínimos que garanticen la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. VIVIENDAS PROTEGIDAS CALIFICADAS CON ANTERIORIDAD A LA PRESENTE LEY.

Se solicita aclaración respecto del contenido de esta disposición.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. GESTIÓN MUNICIPAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

En relación con el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la ley para que los ayuntamientos puedan implantar y poner en funcionamiento los sistemas informáticos y los procedimientos de gestión de los registros públicos municipales, se considera necesaria su reducción.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Este órgano considera que debe aclararse la derogación de la ley 1/ 2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía. Igualmente, en relación con el artículo 79 de la ley 8/1997, de 23 de diciembre, así como los artículos del Decreto 149/2006, de 25 de junio, que se refieren a la adquisición preferente de la Administración.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 41/44	

V. Otras observaciones

Este órgano cree necesario incidir en la necesidad de una cobertura presupuestaria suficiente y adecuada para todas las medidas en materia de vivienda incluidas en el Anteproyecto objeto de este dictamen. La inversión en políticas de vivienda que se lleva a cabo en Andalucía está por debajo de la media europea, donde la cifra de inversión es del 0.4% del PIB, y es evidente que de no aumentarse será difícil que la norma dictaminada cumpla su función.

Con carácter general, se propone dotar de mayor protagonismo a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), que tiene entre sus funciones la realización como promotor público de actuaciones protegidas en materia de vivienda, tanto de promoción de vivienda nueva como de rehabilitación, la ejecución de programas de intervención que le sean encomendados en materia de rehabilitación, renovación o recuperación urbana y la gestión de los activos inmobiliarios que posee la agencia, y de aquellos otros cuya gestión haya sido encomendada por la Administración autonómica.

Por otro lado, de cara al desarrollo reglamentario de la norma, se sugiere tener en cuenta la necesidad de visibilizar y fomentar la construcción de vivienda protegida en alquiler, a través de medidas como las que se han adoptado en otras Comunidades Autónomas en relación con la posibilidad de actualizar la renta máxima de las viviendas protegidas. Del mismo modo, entendemos necesario que se prevea el desarrollo reglamentario de la normativa relativa a la calidad de las viviendas

Entendemos que también es necesario tener en cuenta la necesidad de garantizar la sostenibilidad en materia de vivienda, siguiendo propuestas relativas al uso de materiales como las que la Comisión Europea incorpora al informe titulado “Circular Economy. Principles for Building Design”, del que se desprende la necesidad de garantizar la durabilidad, adaptabilidad y reducción de los residuos, de minimizar los costes financieros o de impulsar el mantenimiento, la reparación o la monitorización de los edificios, aspectos clave todos ellos para alcanzar la circularidad del sector.

En relación con esta cuestión, podrían explorarse propuestas como la de dar preferencia a la reparación de materiales y utilizar materiales fáciles de reciclar, hacer uso de las declaraciones de producto, y utilizar materiales disponibles en edificios existentes, así como tomar en cuenta la variedad de los aspectos de la economía circular al diseñar los diferentes elementos, como por ejemplo el tamaño y peso de los materiales para facilitar el proceso de gestión de estos en la demolición, con el fin de minimizar los residuos. También se debería analizar la viabilidad de auditorías previas a la demolición, o de gestión de residuos, previas a la realización de cualquier proyecto de renovación o demolición. Del mismo modo, sería preciso considerar el nivel de durabilidad para el todo ciclo de vida, proporcionar la información necesaria para incrementar la reutilización de los productos, y utilizar el pasaporte de los edificios y materiales armonizados

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 42/44	



y considerar las condiciones de reciclaje y la cadena de valor circular para todos los materiales potencialmente reciclables.

Consideramos, también, que Andalucía debería tener como objetivo para los próximos años incrementar su parque de vivienda social y asequible hasta alcanzar cifras próximas a las de la Unión Europea, que se sitúan en el 9.3%.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3XPY	PÁG. 43/44	



VI. Conclusiones

En consecuencia, el Consejo Económico y Social de Andalucía considera que corresponde al Consejo de Gobierno atender las observaciones presentadas en este Dictamen, así como, en la medida que lo considere razonable, incorporarlas al Proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía

Sevilla, a la fecha de la firma

LA SECRETARIA GENERAL DEL CES DE
ANDALUCÍA

Fdo.: Alicia de la Peña Aguilar

V.º B.º

EL PRESIDENTE DEL CES DE ANDALUCÍA

Fdo.: Juan Antonio Marín Lozano

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA DE LA PEÑA AGUILAR	30/06/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jm4P9CE6N5R3BK8BRLFQJQ3PXPY	PÁG. 44/44	