

Acuerdo de 16 de enero de 2024, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento de la aprobación de la Orden de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda por la que se aprueba el Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024.

El Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, establece en el artículo 10 las competencias de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, las cuales son desarrolladas en el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

El artículo 1 a) del referido Decreto 160/2022, de 9 de agosto, atribuye a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la competencia de inspección en materia de vivienda, correspondiendo la coordinación, desarrollo y ejercicio de dicha competencia a la Secretaría General de Vivienda, según lo preceptuado en su artículo 6.3 g), que dispone que dentro de esas competencias se encuentran el seguimiento e inspección en desarrollo de las medidas adoptadas por la Comunidad Autónoma para promover el derecho a la vivienda y su efectiva ocupación.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía configura en su artículo 56.1 la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda, que incluye la planificación y el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y vivienda tiene entre sus competencias las políticas de vivienda protegida, lo que se traduce en el objetivo fundamental de garantizar a los andaluces el acceso a una vivienda digna y adecuada y a los que ya disponen de una vivienda, mejorar la calidad de las mismas, y mejorar en su conjunto el parque de vivienda andaluz, promoviendo ciudades mas humanas.

En este marco, la citada Consejería ha venido trabajando desde principio de 2019 en el Plan VIVE y en sus programas lo que, junto al Plan Ecovivienda, va a suponer una inversión histórica en materia de vivienda protegida que va a superar los 1.000 millones de euros en subvenciones, lo que significa que requiere del seguimiento, evaluación y control para garantizar el éxito y cumplimiento de objetivos a través de los correspondientes instrumentos.

El Plan Vive en Andalucía, hasta la fecha ha supuesto la inversión de 668.295.732 euros lo que se ha materializado en 100.856 actuaciones en materia de vivienda.

El Plan Ecovivienda, abunda en las líneas de incrementar la oferta de vivienda en alquiler, con programas para la construcción de vivienda, y por otro lado líneas para la rehabilitación , en este caso, fundamentalmente energética de las viviendas. Están en marcha 614.700.000 euros.

Las cifras dan cuenta del impulso llevado a cabo en Andalucía en la promoción de vivienda protegida. De 2014 a 2018 se iniciaron 3.216 viviendas protegidas. Y de 2019 a 2023 se ha iniciado la promoción de 10.258 viviendas protegidas. De ellas, 5.710 han recibido subvención de la Junta de Andalucía en el marco del Programa de Fomento del Parque de viviendas en Alquiler.

Conforme al artículo 51.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía “las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial”.

Por su parte, el artículo 15 del Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, determina que “la Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial”.

En este sentido el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, en su artículo 2.1, fija, entre otros, como objetivos prioritarios intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, la recuperación de viviendas desocupadas y mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda.

En el marco de las actuaciones del Plan Vive en Andalucía, se aprobó el Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2022-2023, mediante la Orden de 29 de diciembre de 2021, y que fue publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº4 del 7 de enero de 2022. Dicho Plan fue concebido como el instrumento fundamental desde el que dotar de una mayor eficacia y organización a las labores inspectoras en el ámbito de la vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

En el punto 8 del mismo, denominado “Evaluación. Hitos de control y seguimiento” se recoge la necesidad de emisión de informes como principal medio para evaluar el grado de validez de los objetivos específicos. Dando cumplimiento a tal precepto, se han emitido hasta la fecha los siguientes informes: con fechas 18 de julio de 2022 y 1 de febrero de 2023 se emitieron informes sobre el grado de ejecución del Plan, incluyendo el desglose de actividades desarrolladas en su seno. Asimismo, con fecha 19 de septiembre de 2022 se emitió informe de las actividades llevadas a cabo específicamente en materia de vivienda con fines turísticos.

Estando próximo a concluir el plazo de vigencia del Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2022-2023, se ha aprobado la Orden de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda por la que se aprueba el Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024. Los objetivos de este nuevo Plan, en línea con el Plan Vive en Andalucía, van dirigidos a evitar la desocupación de las viviendas protegidas y a garantizar el acceso al alquiler de las mismas por personas que cumplan los requisitos legales para ello, detectando las transmisiones irregulares, en particular a personas jurídicas fuera de los supuestos legalmente permitidos o su explotación como viviendas turísticas, así como a la averiguación de posibles situaciones en las que la vivienda protegida se cede en arrendamiento por un precio superior al permitido. Todo ello, sin perder de vista los principios generales de prevención y la creación de conciencia y solidaridad ciudadana sobre una materia tan sensible para la ciudadanía como es el acceso a la vivienda. Debe señalarse que el Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024 que se aprueba cumple con el contenido previsto en el apartado 5 del artículo 51 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, establece en su artículo 9.3 que “las viviendas con fines turísticos se inscribirán de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, comunicándose las altas y bajas a las diferentes corporaciones municipales donde éstas se ubiquen y a la

Consejería con competencias en materia de vivienda”. De esta forma comienzan a comunicarse a la Secretaría General de Vivienda todas las inscripciones en el Registro de Turismo de las denominadas “viviendas con fines turísticos”.

Como consecuencia de ello, de manera particular, el Área de Inspección de Vivienda aborda el análisis de dichas inscripciones y, en aquellas situaciones en las que se detecta inscripción de vivienda protegida, lleva a cabo su potestad sancionadora.

En cuanto al procedimiento de aprobación del Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024, el artículo 16 del Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, dispone que el Plan será aprobado mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, a propuesta de la persona titular del Centro Directivo de Inspección y contendrá los objetivos generales de la actuación inspectora.

Por último, se ha de señalar que a fin de economizar y rentabilizar los medios materiales, personales y técnicos de que se disponen, las actuaciones del Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024 van a ser acometidas con los medios humanos y técnicos con los que cuenta la Secretaría General de Vivienda, en el marco de las disponibilidades presupuestarias existentes, para lo cual se ha priorizado el número de actividades de inspección a acometer en función de criterios objetivos.

Por todo lo expuesto, resulta necesario proceder a la aprobación de la Orden por la que se aprueba el Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024, entendiéndose que con ello se contribuye a asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, a garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, a la recuperación de viviendas desocupadas y a mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda.

En su virtud de conformidad con el artículo 27.22 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 16 de enero de 2024,

#### ACUERDA

Tomar conocimiento de la aprobación de la Orden de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda por la que se aprueba el Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024.

Sevilla, a 16 de enero de 2024

Juan Manuel Moreno Bonilla  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Rocío Díaz Jiménez  
CONSEJERA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN  
DEL TERRITORIO Y VIVIENDA