

BORRADOR ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Versión_V-0.2 (19 07 2024)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la Ley.

Artículo 2. Ámbito de la Ley.

Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.

Artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda.

TÍTULO I

COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda

Artículo 5. Administraciones competentes en materia de vivienda.

Artículo 6. Competencias de la Comunidad Autónoma.

Artículo 7. Competencias de los Ayuntamientos.

Artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda.

CAPÍTULO II

Colaboración público-privada

Artículo 9. Colaboración Público-Privada

Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible

Artículo 11. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda asequible.

Artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada.

Artículo 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada

CAPÍTULO III

La planificación en materia de vivienda

Artículo 14. Instrumentos de Planificación.

Artículo 15. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Artículo 16. Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.

Artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Artículo 18. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.

CAPÍTULO IV

Áreas Prioritarias de Vivienda





Artículo 19. Áreas prioritarias de vivienda.

CAPÍTULO V

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

Artículo 20. Coordinación de las competencias en materia de vivienda y el planeamiento urbanístico.

Artículo 21. Reservas para viviendas protegidas.

Artículo 22. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento para servicios de interés público y social y terciario. Equipamiento comunitario residencial

TÍTULO II

CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

Artículo 23. Calidad de la vivienda.

Artículo 24. Fomento de la Calidad.

Artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas.

Artículo 26. Responsabilidades y obligaciones.

Artículo 27. Acciones de la Administración.

Artículo 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental.

Artículo 30. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial.

TÍTULO III

REHABILITACIÓN

Artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios.

Artículo 32. Fomento de la rehabilitación

Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana.

Artículo 34. La iniciativa en la organización de actuaciones de rehabilitación.

Artículo 35. Acciones de la Administración Autonómica en materia de rehabilitación.

Artículo 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

Artículo 37. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana.

Artículo 38. Obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas.

Artículo 39. Libro del Edificio existente.

TÍTULO IV

MEDIDAS DE FOMENTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

CAPÍTULO I

Medidas de Fomento

Artículo 40. Medidas de fomento del alquiler.

Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda.



Artículo 42. Medidas para la eliminación de la sobreocupación.

CAPÍTULO II

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

Artículo 43. Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilocupación.

Artículo 44. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilocupación.

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

CAPÍTULO III

Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial

Artículo 46. Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía.

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

Artículo 48. Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Artículo 49. Inscripción sobre la base de una declaración responsable.

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

Artículo 51. Garantías y seguros de responsabilidad civil.

CAPÍTULO IV

Administradores de fincas

Artículo 52. Administradores de fincas de uso residencial.

TÍTULO V

VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I

Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía

Artículo 53. Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.

Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.

Artículo 55. Duración del régimen de protección.

Artículo 56. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.

Artículo 57. Acceso a la vivienda protegida.

Artículo 58. Plazo de primera utilización.

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

CAPÍTULO II

Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida



- Artículo 60. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
Artículo 61. Selección y Adjudicación de Vivienda Protegida.
Artículo 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida.
Artículo 63. Procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de vivienda protegida.

CAPÍTULO III

Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos

- Artículo 64. Promoción de viviendas protegidas.
Artículo 65. Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.
Artículo 66. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida.
Artículo 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.
Artículo 68. Transmisión de la promoción antes de la formalización de los contratos con los adjudicatarios.
Artículo 69. Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida.

CAPÍTULO IV

Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos

- Artículo 70. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso.
Artículo 71. Percepción de cantidades a cuenta y en concepto de reserva.
Artículo 72. Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida.

CAPÍTULO V

Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarios de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de vivienda protegida

- Artículo 73. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida.
Artículo 74. Publicidad en las operaciones de venta o arrendamiento de una vivienda protegida por las personas titulares.
Artículo 75. Transmisión, Alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.
Artículo 76. Otorgamiento de escritura pública de venta de vivienda protegida en sucesivas transmisiones.
Artículo 77. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.
Artículo 78. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital.
Artículo 79. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda.
Artículo 80. Adquisición de vivienda protegida por sucesión mortis causa.



CAPÍTULO VI

Prerrogativas de la Administración en relación a las viviendas protegidas

Artículo 81. Derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto.

Artículo 82. Derechos de adquisición preferente en primeras adjudicaciones.

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

CAPÍTULO VII

Descalificación de la vivienda protegida

Artículo 84. Descalificación.

TÍTULO VI

INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA

Artículo 85. Bienes que integran la Infraestructura Residencial de Gestión pública o concertada.

Artículo 86. Derecho de Superficie, usufructo o cesión de uso.

Artículo 87. Bienes que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Artículo 88. Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública.

Artículo 89. Periodo de protección de las viviendas del Parque de Titularidad Autonómica y Municipal.

Artículo 90. Financiación del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Artículo 91. Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Artículo 92. Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía.

Artículo 93. Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Artículo 94. Evaluación del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Artículo 95. Derechos y deberes de los usuarios del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Artículo 96. Desahucio administrativo.

Artículo 97. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.

TÍTULO VII

LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA

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

Artículo 99. Inspección Autonómica en materia de vivienda.

Artículo 100. Planificación y programación.

Artículo 101. Criterios generales de planificación.

Artículo 102. Plan de Inspección en materia de vivienda.

TÍTULO VIII

RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA



CAPÍTULO I

Disposiciones comunes al régimen sancionador

- Artículo 103. Actuaciones de investigación.
- Artículo 104. Obligación de información.
- Artículo 105. Sujetos responsables.
- Artículo 106. Criterios para la graduación de las sanciones.
- Artículo 107. Multas coercitivas y otras medidas aplicables.
- Artículo 108. Administraciones competentes.
- Artículo 109. Prescripción de las infracciones.
- Artículo 110. Prescripción de las sanciones.
- Artículo 111. Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador.

CAPÍTULO II

Tipificación de las infracciones y sanciones

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

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

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

- Artículo 114. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida.
- Artículo 115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida.
- Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida.
- Artículo 117. Sanciones accesorias en materia de vivienda protegida.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

Disposición Adicional Segunda. Modelos Normalizados de Declaraciones Responsables

Disposición Adicional Tercera. Consumos para considerar como deshabitada una vivienda protegida

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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



Disposición Transitoria Tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA - Derogación normativa

DISPOSICIONES FINALES

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

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

Disposición Final Tercera. Entrada en vigor

ANEXO

Definiciones y conceptos



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española, en su artículo 47, recoge el derecho que tienen todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en línea con lo establecido en la Declaración universal de los Derechos Humanos, la Carta Social Europea y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea. Además, establece que serán los poderes públicos quienes han de promover las condiciones necesarias, y establecerán las normas pertinentes, para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

Este derecho se configura como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. Sin perjuicio de que el derecho se proclama respecto de todos los españoles, adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada, estableciendo el deber de las Administraciones públicas competentes de generar aquellas «condiciones necesarias» que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares.

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

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

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

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



Otras normas han venido a desarrollar la estructura normativa como son el Decreto 1/2012, de 10 enero, que aprueba el Reglamento 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.

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

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

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

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

Por otra parte, la Comunidad Autónoma de Andalucía interpuso Recurso de Constitucionalidad nº 5491-2023 contra la mencionada ley, habiéndose dictado por el Tribunal Constitucional Sentencia con fecha 21 de mayo de 2024, que avala la competencia de la Comunidad Autónoma para desarrollar de forma exhaustiva en esta Ley de Vivienda Autonómica toda la materia relativa a la vivienda protegida, en particular criterios más flexibles en cuanto a los requisitos para su calificación y plazo de protección, como ha venido defendiendo esta Comunidad Autónoma desde la aprobación del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, así como las materias relativas al diseño y gestión del propio Parque Público de Viviendas de Andalucía.

II

Tras la pasada crisis inmobiliaria, y en un escenario de incipiente recuperación iniciado sobre el año 2018, otros hechos recientes acaecidos, en especial, la situación económica derivada de la pandemia COVID-19, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, la escasez y la elevada inflación de los materiales de construcción y la



subida de los tipos de interés, han incidido negativamente en el mercado inmobiliario y en el acceso a la financiación hipotecaria, dificultando las condiciones de acceso a la vivienda, sobre todo entre los colectivos más desfavorecidos y las personas jóvenes que acceden a su primera vivienda.

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

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

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

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

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

A todo esto, se suma la dispersión y la desactualización normativa en materia de vivienda existente en nuestra Comunidad Autónoma, que se muestra obsoleta para dar respuesta a los retos actuales, entre los que se cuentan la necesidad de aplicar los principios de sostenibilidad a la política de vivienda, social, económica y medioambiental, materias en las que la legislación comunitaria, estatal y autonómica ha avanzado, incorporando los objetivos de la lucha contra el cambio climático y de una sociedad más cohesionada, inclusiva y acorde al uso de las nuevas tecnologías, por lo que se considera oportuna una nueva ley, a partir de la revisión, actualización y unificación de los textos legales en materia de vivienda que aborde los asuntos y directrices establecidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2023:



- a) Impulso del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía, especialmente de las personas jóvenes.
- b) Actualización de la regulación de la vivienda protegida en Andalucía.
- c) Establecimiento de los requisitos de habitabilidad y calidad de las viviendas, con el objetivo de impulsar el consumo casi nulo de energía, y la utilización de las energías renovables en el sector residencial en Andalucía.
- d) Protección a los propietarios frente a las ocupaciones ilegales de viviendas.
- e) Facilitar el derecho de los propietarios privados a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler.
- f) Promoción de viviendas para la constitución del Parque Público de viviendas de Andalucía, incluyendo las viviendas de titularidad de las distintas administraciones públicas, así como de privados que actúen en el marco de los programas del plan de vivienda.
- g) Impulso para la aprobación de los Planes Municipales de Vivienda.
- h) Activación de la regeneración de zonas de infravivienda y chabolismo y de barriadas.
- i) Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda.
- j) Impulso de la colaboración público-privada, para garantizar una oferta de vivienda adecuada.

Por todo ello se ha redactado una Ley que pretende abordar la problemática de acceso a la vivienda desde distintas perspectivas. Para ello, pretende realizar una propuesta equilibrada y no simplista que facilite el acceso a la vivienda, que facilite a las personas su proyecto de vida, removiendo los obstáculos que a día de hoy existen para ello, sobre todo la escasez de la oferta, ya sea favoreciendo el acceso en propiedad para aquellos colectivos con dificultades de acceso como las personas jóvenes para la adquisición de su primera vivienda y facilitar su emancipación y familias con menos recursos, fomentando el alquiler a precio asequible, poniendo a disposición terrenos dotacionales para alojamientos u otras modalidades de vivienda de alquiler y potenciando el parque público con una gestión más realista en la que se contemplen fórmulas de colaboración público privada, y reinversión y actualización del parque público. Su ámbito es toda la vivienda en Andalucía, libre, protegida, nueva o usada.

III

La presente Ley se estructura en un Título Preliminar y ocho Títulos. Contiene 118 artículos, tres Disposiciones Adicionales, tres Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y tres Disposiciones Finales.

El Título Preliminar regula el objeto y ámbito de aplicación de la Ley, establece el marco normativo en la materia de acuerdo con los estándares de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Asimismo, recoge los principios rectores de la política de vivienda definiendo el contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda en condiciones de igualdad y promoviendo las medidas necesarias para tal fin. La vivienda, y la garantía del derecho a la misma, se relaciona directamente con ocho de los diecisiete Objetivos de Desarrollo Sostenible. Más concretamente, el Objetivo de Desarrollo Sostenible número once se centra en la vivienda social y asequible. Este objetivo insta a los Estados a “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, y establece como meta principal “de aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”.



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

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

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

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

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

Por último, el Capítulo V aborda la Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico. Se pone especial énfasis a la provisión de la materia prima para lograr la vivienda asequible, que es el suelo, todo ello en el marco de ciudades sostenibles y más humanas, mediante una mejor coordinación entre la ordenación territorial y urbanística y la política en materia de vivienda. Se ponen en correlación las herramientas de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad Territorial de Andalucía, para el desarrollo de suelo, así como las figuras disponibles para la transformación de la ciudad consolidada, tales como las Áreas de Gestión Integrada para promover la disponibilidad de suelo asequible, y sostenible para la producción de viviendas. Se busca promover una Infraestructura residencial de carácter público, de viviendas o alojamientos en alquiler, y que ofrezca vivienda a precio asequible a los colectivos de especial protección, tales como las personas jóvenes. Se trata de equipamientos residenciales en alquiler, gestionados directamente o en colaboración público-privada, siempre que la administración establezca los requisitos.

El Título Segundo: Calidad de las Viviendas, define las bases para alcanzar unos objetivos de calidad mínima a las que debe ir tendiendo el futuro del sector de la construcción de uso residencial que tiene unas exigencias específicas adicionales a la calidad constructiva que se exige a cualquier construcción por la normativa



vigente en materia de edificación, en coordinación con los objetivos y principios propuestos por la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, que deben de ser objeto de desarrollo reglamentario posterior y sometidos a continua revisión y actualización. Las directivas europeas sobre eficiencia energética apuntan el camino, y Andalucía avanza en la dirección del consumo casi nulo de los edificios, de la producción de la energía necesaria de fuentes limpias y renovables, así como avanzar en usos responsables de los edificios residenciales, mediante la implementación de la innovación en todo el proceso, desde la concepción y el diseño de la vivienda para dar respuesta a las nuevas formas de vida, adaptación a nuestro territorio y clima, industrialización para buscar más asequibilidad, sostenibilidad en todo el proceso de vida de las viviendas, mediante la circularidad en los proyectos y obras, buscando la menor huella de carbono, y estableciendo mecanismos de compensación medioambiental del proceso constructivo, la compensación de la huella ecológica, y el consumo responsable de los recursos hídricos, haciendo uso de criterios bioclimáticos a lo largo de la vida útil de los edificios. Se incide además en la mejora en los procedimientos de Control de calidad de las obras y de todo el proceso hasta que la vivienda llega al usuario. Se persigue la inclusividad de las personas. Finalmente, se impulsa la implementación de terrazas y espacios libres en las viviendas, y en los espacios comunes de los edificios, potenciando los usos de estos adecuados a las necesidades de sus habitantes, uso deportivo, multiusos, servicios domésticos, coworking etc...

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

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

El Capítulo I: sobre medidas de fomento, define una serie actuaciones e instrumentos e incentivos para incrementar la puesta en uso de viviendas en alquiler, se establecen medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda, y medidas tendentes a la eliminación de la sobreocupación.

En el Capítulo II: Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación, se establece un sistema andaluz de coordinación en varios niveles, donde además de organizar un sistema coherente de información y de cercanía a la población, se ha aprovechado para aclarar y distribuir dentro de la Comunidad Autónoma las competencias asignadas de forma genérica en su modificación a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Así, se crea la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación



ilegal e inquilinación con el objeto de establecer las directrices para la coordinación de la información, asesoramiento y acciones para evitar la ocupación ilegal e inquilinación y para ofrecer soluciones habitacionales conjuntas en situaciones de desahucio y vulnerabilidad social, el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación, integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento necesario en esas materias a la población, y los Ayuntamientos pondrán en funcionamiento las Unidades Municipales de Asesoramiento en Materia de Desahucios para proporcionar la información y el asesoramiento a personas afectadas por procedimientos de desahucio y a los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

Los Capítulos III: Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial y IV: Administradores de Fincas, destinados a regular a los agentes que intervienen en las transacciones del mercado inmobiliario residencial persiguiendo dotar de transparencia y garantía a dicho sector y otorgar seguridad a las personas que vayan a acceder al mercado inmobiliario. Con tal finalidad, la Ley contempla medidas tales como el establecimiento de un Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía, de carácter obligatorio, que permitirá a los compradores o posibles arrendatarios de una vivienda, contactar con un sector que ofrezca garantías de seguridad, profesionalidad y buen desempeño.

El Título Quinto: Vivienda Protegida, establece el Régimen de la Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrolla en siete capítulos. Se ha redactado este título buscando una fácil comprensión del mismo por la ciudadanía. Se han simplificado procedimientos de acuerdo con lo establecido en la normativa europea y estatal en materia de simplificación administrativa, introduciendo como regla general la declaración responsable en el 90% de los tramites a realizar, pasando de un modelo de desconfianza en el promotor y la ciudadanía, a un modelo de confianza en los agentes participantes, si bien sometidos a ulterior control del cumplimiento de la ley. Asimismo, se refuerza el marco de las viviendas protegidas para personas con discapacidad, de conformidad con la Estrategia Estatal para un Nuevo Modelo de Cuidados en la Comunidad. Un proceso de desinstitucionalización (2024-2030), que apuesta por un nuevo enfoque para los recursos residenciales para personas con necesidad de apoyos, y de acuerdo con el artículo 44 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, que promueve el derecho de las personas con discapacidad a llevar una vida independiente, y participar plenamente en todos los ámbitos sociales a través de la adopción de medidas de accesibilidad universal, y diseño para todas las personas.

El Capítulo I: Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía, regula y actualiza el concepto de vivienda protegida, se le da mayor flexibilidad, y además se le da más dinamismo a su tramitación y gestión y se da respuesta a las nuevas necesidades habitacionales, con el residencial comunitario, en el que se engloban las fórmulas de co-housing. Se liberalizan los plazos adaptándose en cada momento temporal a las necesidades reales, lo que ha sido ratificado por la Sentencia antes citada, del Tribunal Constitucional. Otra novedad es que se aclara que este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos construidos en suelos dotacionales, donde la calificación es permanente. Así mismo, se elimina el periodo previo de 10 años de prohibición absoluta de disponer. La filosofía es que lo realmente importante es que quien la vivienda sea habitada por un destinatario que realmente la necesite, que cumpla los requisitos y que acceda a la misma con un precio fijado legalmente. Para que tanto la ciudadanía como los agentes implicados tengan toda la información a su alcance, se crea el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía cuya finalidad será la de recoger



sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios.

El Capítulo II: Selección de Adjudicatarios mantiene el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida como instrumento básico para la inscripción de las personas solicitantes de viviendas protegidas, para la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas y para la certificación de que cumplen los requisitos necesarios para acceder a las mismas. Con la finalidad de poder realizar una planificación que atienda a las demandas reales existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Agencia Digital de Andalucía, en colaboración con la Consejería competente en materia de vivienda, desarrollará un sistema informático de coordinación de los Registros Municipales que será de obligado uso para los Ayuntamientos y entidades dependientes de los mismos, y donde estos volcarán periódicamente los datos que se determinen reglamentariamente. En el procedimiento de selección de adjudicatarios se introduce como novedad la posibilidad que las personas promotoras puedan acogerse a un procedimiento abreviado, en virtud del cual, estas comprobarán el cumplimiento de los requisitos de acceso mediante un procedimiento previamente autorizado por el ayuntamiento.

El Capítulo III: Promoción y calificación de viviendas y alojamientos protegidos, simplifica el procedimiento para la calificación de vivienda protegida, dotándolo de mayor eficacia y agilidad, incluyendo la calificación provisional en el procedimiento de concesión de licencia municipal de obras, y la calificación definitiva en la declaración responsable de ocupación.

El Capítulo IV: Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos, procura dotar de eficacia a los procedimientos de adjudicación y suscripción de los contratos con los destinatarios finales mediante la eliminación del visado y la introducción de la declaración responsable.

En el Capítulo V: Derechos y obligaciones de los titulares adjudicatarios de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de vivienda protegida con el objeto de facilitar la comprensión de la normativa y simplificar los trámites al administrado, se regula expresamente en un solo artículo los derechos y obligaciones de los titulares de viviendas protegidas, y se distinguen las distintas situaciones jurídicas que pueden acaecer durante el periodo de protección de una vivienda protegida una vez adjudicada la misma en propiedad, dotando de mayor claridad, coherencia y eficacia a cada uno de los procedimientos. De otra parte, se refuerzan las obligaciones de publicidad tanto del del promotor de vivienda protegida como de los titulares individuales, dando mayor seguridad y transparencia al tráfico jurídico. Todo ello con la finalidad de atajar desde el inicio muchísimas operaciones con sobreprecio que se detectan actualmente en portales webs. Igualmente, se refuerza la colaboración de las Notarías y Registros con la administración y se facilita su labor, aclarándose de forma precisa las advertencias que han de constar en las escrituras respecto de las obligaciones de los titulares de vivienda protegida.

El Capítulo VI: Prerrogativas de la Administración en relación a las viviendas protegidas, establece el régimen de estas potestades reconduciendo la dispersión normativa y simplificando el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto.

El Capítulo VII: Descalificación de la vivienda protegida, mantiene el régimen de descalificación si bien sujetándose las condiciones de descalificación a situaciones objetivas del propio inmueble. Se simplifican los requisitos y se reducen las exigencias, aclarando que la reserva de vivienda protegida establecida por la



ordenación urbanística en suelo residencial no impedirá la descalificación, al entender que una vez transcurrido el plazo el suelo ya ha cumplido su función social.

El Título Sexto desarrolla la Infraestructura Residencial de Gestión Pública, que está constituida por el conjunto de las viviendas y alojamientos cedidos en alquiler, cumplan o no con el concepto de vivienda protegida, destinado a satisfacer el derecho a la vivienda, para los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes, y colectivos con necesidades especiales. Se compone de las viviendas protegidas del parque público de titularidad autonómica (PTA) y los parques públicos municipales (PPM), y aquellas que hayan sido adquiridas con la finalidad de ofrecerlas en alquiler a precio asequible. Igualmente se compone de las viviendas dotacionales, que hayan sido promovidas por promotores privados, sobre suelos propios o sobre suelos públicos en régimen de concesión de derecho de superficie. Se fomenta la colaboración público-privada, incluyendo a las organizaciones del tercer sector, para seguir promoviendo parque de viviendas en alquiler a precio asequible, así como fórmulas de colaboración en la gestión para colectivos específicos atendidos por el tercer sector o que tengan los mismos fines. De otra parte, se aclaran los conceptos, y se concreta que el Parque Público de Viviendas de Andalucía está destinado a dar solución habitacional adecuada, para los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes, y colectivos con necesidades especiales. Se regulan los derechos y obligaciones de los usuarios del parque público con especial énfasis en la obligación de conservar y mantener la vivienda en las condiciones adecuadas de uso, seguridad y salubridad, con posibilidad de desahucio en caso de incumplimiento de las obligaciones.

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

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

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

El Capítulo II: Tipificación de las infracciones y sanciones, se han tipificado infracciones nuevas acordes con las nuevas obligaciones establecidas en el articulado, en base a la experiencia que se ha desarrollado en el ámbito de la inspección en materia de vivienda. Se ha de tener en cuenta que cobra especial relevancia en esta Ley la actividad de comprobación y la actividad sancionadora, al haberse simplificado numerosos trámites mediante el instrumento de la declaración responsable, lo cual exige reforzar este ámbito. Destacable es la novedad que se incorpora al dotar de competencias sancionadoras en materia de vivienda a los Ayuntamientos. Finalmente, manteniendo un número equivalente de infracciones al de la legislación derogada, se han adecuado las cuantías sancionadoras a la gravedad de los hechos previstos en la tipificación establecida, reguando algunas infracciones de muy graves a graves en comparación con la legislación anterior, entendiendo que se encontraban excesivamente gravadas.



En las disposiciones adicionales se regulan diversas cuestiones.

La disposición adicional primera incluye una serie de medidas en materia de suelo para incrementar la oferta de suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. En el marco de lo establecido en la legislación básica de suelo y en la legislación urbanística de Andalucía sobre el régimen de las actuaciones de transformación urbanística se proponen tres medidas. La primera establece la posibilidad de autorizar el uso alternativo de vivienda protegida en alquiler en las parcelas calificadas con el uso pormenorizado turístico, dotacional privado o servicios de oficinas. La segunda permite incrementos de edificabilidad y densidad en parcelas de uso residencial que se destinen a vivienda protegida, sin necesidad de modificar los instrumentos de ordenación urbanística. Y la tercera permite la implantación de viviendas o alojamientos dotacionales en las parcelas de equipamiento público que no tengan asignado un uso pormenorizado específico o que estén destinadas genéricamente a servicios de interés público y social en los instrumentos de planeamiento vigente. Las medidas contempladas en esta disposición adicional tienen un carácter urgente y transitorio en tanto que se establece un plazo temporal de aplicación de dos años para solicitar la licencia del proyecto de viviendas protegidas y un plazo de tres para terminar la edificación. En esta disposición adicional se garantiza la autonomía municipal, el respeto a las potestades públicas sobre la ordenación urbanística y una adecuada integración de los proyectos en el entorno urbano, dado que su efectividad se condiciona a un acuerdo municipal que disponga su aplicación en las diferentes zonas del suelo urbano o en parte de ellas y a la necesidad de tramitar un estudio de detalle cuando los incrementos de edificabilidad puedan afectar a las condiciones de altura establecidas en el entorno.

Por otra parte, la disposición adicional segunda incorpora los modelos normalizados de las declaraciones responsables que se establecen en determinados procedimientos.

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

Se regulan tres disposiciones transitorias:

En la primera se regula la vigencia del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida mientras que no se produzca el correspondiente desarrollo reglamentario de la presente Ley y siempre en lo que no contradiga a la misma. Igualmente se concreta que las promociones u obras de rehabilitación de edificios para uso residencial que a la entrada en vigor de esta Ley que hubieren solicitado licencia de obras, quedan excluidas de la aplicación de las disposiciones de la misma en materia de calidad.

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

En la tercera, se prevé el régimen transitorio de las viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran calificadas definitivamente con arreglo a algún régimen de protección pública y se encontraran dentro del periodo de protección, regulando que en todo caso se regirán por lo dispuesto en la



presente ley, sin perjuicio de las especificaciones propias de su régimen de protección que siendo compatibles con el régimen jurídico establecido en esta ley deban permanecer vigentes.

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

Por último, en las disposiciones finales se introducen modificaciones a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a su Reglamento General de desarrollo. Hay que poner de relieve que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, contribuye a la consecución de muchos de los objetivos de esta Ley, en tanto que favorece la ampliación de la oferta de suelo urbanizado de uso residencial y prevé fórmulas de colaboración público-privada en la ejecución, regeneración y rehabilitación de la urbanización y de la edificación. Es necesario, no obstante, modificar el artículo 61.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y, en conexión con éste, el artículo 83 de su Reglamento de desarrollo, con el objeto de adaptar la reserva de vivienda protegida a la última modificación de la legislación básica estatal, ampliar el vínculo entre los planes municipales de vivienda y los instrumentos de ordenación urbanística para cuantificar la reserva mínima de vivienda protegida y definir en qué casos se puede establecer una reserva inferior o eximirla. Además de estas medidas, como medida adicional para favorecer la puesta en el mercado de vivienda protegida, se modifica el artículo 129 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, para obligar a que, al menos el 25% de los recursos de los patrimonios municipales suelo se destinen a la adquisición de suelo para vivienda protegida o a su construcción. En cuanto a la reserva de vivienda protegida, se mantiene el porcentaje mínimo de la reserva autonómica, pero se aplicará siempre sin perjuicio de lo establecido en la legislación básica estatal. De esta manera se elimina la obligación de modificar la legislación autonómica cada vez que el legislador estatal decida modificar el porcentaje de reserva mínima. Por otra parte, se establece la obligación de que los instrumentos de ordenación urbanística tengan en cuenta la cuantificación de la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda. La nueva redacción del artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en desarrollo del artículo 61.5 de dicha ley, establece en qué casos podrán quedar exentas de la reserva determinadas actuaciones de transformación urbanística. Se eximen de esta reserva las actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que por su tipología no se consideren aptas para la construcción de viviendas protegidas. En este caso se prevé que el incremento de aprovechamiento generado por la exención se incorpore al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías y que los recursos procedentes de esta cesión se destinen a la adquisición de suelo para vivienda protegida, con lo que se garantizará la reserva de la vivienda protegida en otra zona del municipio donde la tipología edificatoria sea más adecuada para ello. También se prevé la exención en actuaciones de transformación urbanística en municipios en proceso de regresión de población en los que no exista demanda de vivienda protegida y en aquéllos en los que el precio medio de la vivienda libre sea similar al de la vivienda protegida. En ambos casos, estas circunstancias deben quedar acreditadas en los planes municipales de vivienda. Se prevé con esta medida evitar reservas innecesarias por inexistencia de población demandante o por existir un mercado con oferta de vivienda libre suficiente y a precio asequible, similar al precio de la vivienda protegida, que garantice a la población el derecho de acceso a la vivienda.

Finalmente, se incluye un anexo de definiciones y conceptos. La presente Ley actualiza el concepto de vivienda protegida, otorgándole mayor flexibilidad, y además se le da más dinamismo a su tramitación y gestión. Además, se introduce el concepto de vivienda concertada, como la vivienda de titularidad privada objeto de medidas de fomento, ayudas o beneficios que se establezcan en la normativa correspondiente por la Junta de Andalucía u otras administraciones, para incentivar su adquisición en venta, o en alquiler o



rehabilitación con el objeto de vincularlas a destino de residencia habitual propia o a su puesta a disposición en alquiler u otro régimen de tenencia temporal a personas que no pueden acceder al mercado libre de viviendas. Se trata de un anexo que podrá ser complementado, desarrollado o ampliado mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, que podrá servir como referencia única tanto para los municipios como para la Administración autonómica.

En la redacción se ha tenido en cuenta la transversalidad de género de conformidad con el artículo 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género de Andalucía, el cual establece que los poderes públicos potenciarán que la perspectiva de la igualdad de género esté presente en la elaboración, ejecución y seguimiento de las disposiciones normativas, de las políticas en todos los ámbitos de actuación, considerando sistemáticamente las prioridades y necesidades propias de las mujeres y de los hombres, teniendo en cuenta su incidencia en la situación específica de unas y otros, al objeto de adaptarlas para eliminar los efectos discriminatorios y fomentar la igualdad de género.

La presente Ley se adecúa a los principios de buena regulación, en concreto a los de necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, de acuerdo con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas y en el artículo 7 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la Ley.

1. La presente Ley tiene por objeto establecer la regulación en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía y garantizar, en el marco de las condiciones básicas establecidas por la legislación estatal en dicha materia y al amparo de lo previsto en los artículos 25 y 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario de acceso a una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en las condiciones establecidas en esta ley y los objetivos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.
2. En el marco de las citadas condiciones, la presente ley tiene por finalidad regular las siguientes cuestiones:
 - a) Establecer el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos y privados implicados en el sector de la vivienda y asignar competencias a las Administraciones en esta materia.
 - b) Definir las políticas de vivienda de la Junta de Andalucía y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación. La Administración de la Junta de Andalucía impulsará programas de ayudas al alquiler, la rehabilitación y la promoción de viviendas, en el marco del plan de vivienda y suelo vigente en cada momento, encaminados a facilitar viviendas a familias de especial consideración, así como a familias con especiales circunstancias de vulnerabilidad.
 - c) Fijar los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación.



- d) Establecer medidas para asegurar la protección de los usuarios de viviendas y la transparencia en la transmisión de las viviendas.
- e) Definir, con referencia a la materia objeto de la presente ley, los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transmisión y administración de viviendas.
- f) Establecer el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas y regular su acceso y demás actuaciones susceptibles de protección.
- g) Establecer medidas de fomento, actuaciones e instrumentos para incrementar el parque de viviendas.
- h) Tipificar las infracciones y sanciones en materia de vivienda en general y en materia de vivienda protegida en concordancia con las competencias y obligaciones establecidas.

Artículo 2. Ámbito de la Ley.

1. La presente ley se aplica a todo inmueble cuyo destino, total o parcialmente, sea de uso residencial, tanto las ya existentes como las de nueva construcción o proveniente de actuaciones de rehabilitación, renovación o reforma, con independencia de su carácter libre o protegido, de su promoción pública o privada.
2. El ámbito territorial de aplicación de la presente ley es la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.

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

1. La colaboración y coordinación entre todos los poderes públicos, en especial las Administraciones con competencias en materia de vivienda, organismos y entidades dependientes de ellos, a fin de contribuir a hacer efectivo el derecho a facilitar el acceso a una vivienda que reúna las condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad, en condiciones de igualdad, con atención preferente a aquellos colectivos vulnerables y merecedores de una especial protección previstos en la presente ley.
2. Establecer y proteger los derechos y obligaciones de los propietarios, adquirentes y arrendatarios de viviendas, con especial énfasis en el deber de mantener las condiciones de calidad de las mismas y el correcto régimen de habitación o uso.
3. Impulsar políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler mediante el establecimiento de incentivos que permitan la puesta a disposición de viviendas en el mercado del alquiler.
4. Promover e impulsar la construcción de viviendas cumpliendo los requisitos mínimos de calidad, accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética y conectividad, impulsando el autoconsumo energético en el sector residencial de Andalucía, y promover el mantenimiento, rehabilitación, conservación y regeneración del parque residencial existente, de acuerdo con la normativa urbanística y del patrimonio histórico, en cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible. Todo ello con la finalidad de conseguir la consolidación de ciudades y entornos amables y sostenibles, seguros, inclusivos, conectados, inteligentes, accesibles y resilientes, eliminando las situaciones de infravivienda.



5. Promover una oferta significativa y estable de viviendas para los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado libre, integrada en un tejido residencial que favorezca la conciliación de las actividades productivas con la vida familiar. A tal fin se impulsará la colaboración público-privada con el sector y la consolidación de una infraestructura residencial en Andalucía, que integre tanto las viviendas de titularidad de las distintas Administraciones Públicas como las de titularidad privada que hayan sido objeto de alguna ayuda en el marco de los programas que resulten de los Planes de Vivienda.
6. Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de la política pública de vivienda en Andalucía, incentivando la colaboración de los distintos operadores y colectivos que intervienen en la misma.
7. Simplificar los procedimientos administrativos en materia de vivienda.
8. Garantizar el efectivo cumplimiento de la normativa en materia de vivienda aplicable en nuestra Comunidad mediante el ejercicio de la función inspectora y la potestad sancionadora.
9. Impulsar la investigación y la innovación en materia de vivienda, procurando la sostenibilidad ambiental y energética, fomentando el empleo de energías renovables y la economía circular.
10. Establecer los mecanismos de acceso a la información sobre las necesidades de vivienda en Andalucía, y muy especialmente de viviendas protegidas, así como los mecanismos de información sobre la disponibilidad de vivienda en la Comunidad Autónoma.
11. Promover una oferta de viviendas para los sectores especialmente desfavorecidos socioeconómicamente para evitar situaciones de riesgo de exclusión social, mediante la inclusión en los Planes de Vivienda de programas a desarrollar por los promotores públicos que faciliten la integración social de estas familias.
12. Promover la industrialización del sector de la edificación.

Artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda.

1. El contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda digna y adecuada se conforma por las diferentes vías de su ejercicio y satisfacción, e incluirá:
 - a) facilitar el acceso a la vivienda para toda la ciudadanía: *asequible* al nivel de renta de la población, adaptada a la realidad económica de cada hogar; *habitabile* en aspectos de espacio acorde a las personas que la habitan, con higiene y salubridad, temperatura adecuada, agua corriente, luz natural, mobiliario básico; con *accesibilidad* inclusiva, también para personas con movilidad reducida; con buenas condiciones medioambientales, de convivencia y con servicios públicos de cercanía suficientes (Centros de Salud, Servicios Sociales, parques, transportes); con *seguridad* y estabilidad,
 - b) promover las actuaciones necesarias para hacer efectivo ese derecho y en particular medidas para alcanzar un precio asequible de las viviendas, especialmente para las personas que no dispongan de recursos suficientes,



- c) velar por el cumplimiento del adecuado uso habitacional previsto por esta ley y el resto de normativa de aplicación,
 - d) el mantenimiento, la conservación y la rehabilitación de la vivienda con los límites y condiciones que así establezcan el planeamiento, la legislación urbanística y otra normativa de aplicación, así como los instrumentos de colaboración público-privada que se establezcan.
2. El contenido esencial de este derecho atenderá, en todo caso, a las circunstancias personales, familiares, sociales y económicas de la ciudadanía y a la aplicación de la presente ley y de su normativa de desarrollo.
 3. El incumplimiento del contenido esencial dará lugar a la adopción de las medidas necesarias por las Administraciones Públicas con competencia en la materia, que serán proporcionadas y ajustadas para revertir la situación de incumplimiento existente.

TÍTULO I COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN

CAPÍTULO I **Competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda**

Artículo 5. Administraciones competentes en materia de vivienda.

1. Las competencias en materia de vivienda en Andalucía corresponden a la Comunidad Autónoma y a los municipios, que la ejercerán de forma coordinada, de conformidad con lo previsto en esta Ley, en las normas que regulan el régimen local y en el marco de la legislación estatal de aplicación.
2. El ejercicio de estas competencias se basará en los principios de cooperación y colaboración mutua, eficiencia y racionalidad en la gestión. Asimismo, ambas Administraciones procurarán la colaboración de la iniciativa privada en materia de vivienda.

Artículo 6. Competencias de la Comunidad Autónoma.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, desarrolla sus competencias a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a la que corresponde ejercer las funciones propias en este ámbito material, y el diseño de las políticas para garantizar, fomentar y promocionar el acceso a la vivienda, en cooperación y colaboración con el resto de Administraciones Públicas y con la iniciativa privada.
2. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía la competencia exclusiva en materia de vivienda, que comprende en todo caso:
 - a) Dirección, coordinación y control de las políticas de vivienda, rehabilitación y arquitectura, así como la planificación, análisis y seguimiento de dichas políticas.
 - b) Planificación, desarrollo y gestión de las medidas de fomento del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía, en coordinación con la planificación estatal en materia de vivienda, así como con la planificación territorial y urbanística. Asimismo, le corresponde velar por la coordinación de la



planificación municipal de vivienda con la planificación de la Comunidad Autónoma, y por el efectivo cumplimiento de los planes municipales de vivienda.

- c) Promoción de viviendas protegidas y alojamientos protegidos.
 - d) Mantenimiento y administración del Parque de Titularidad Autonómica.
 - e) La programación del gasto público en materia de vivienda y su integración en la política económica y presupuestaria de la Comunidad Autónoma.
 - f) La potestad reglamentaria en materia de vivienda en Andalucía.
 - g) Participar en la forma establecida en la presente Ley en los procedimientos de adjudicación, compraventa, arrendamiento, cesión de uso u otro régimen de tenencia de las viviendas y alojamientos protegidos.
 - h) El ejercicio de la función inspectora y la potestad sancionadora en materia de vivienda, que se desarrollará en colaboración con los Ayuntamientos, en los términos establecidos en la presente Ley.
 - i) Cualquier otra competencia en materia de vivienda que pueda ser atribuida en virtud de la legislación vigente.
3. Corresponden a la Agencia Pública empresarial en materia de vivienda como ente instrumental de las políticas de vivienda, rehabilitación y suelo, el ejercicio de las competencias que se definan en sus estatutos y aquellas que le sean atribuidas por la Consejería competente en materia de vivienda y en particular la promoción de viviendas protegidas, el desarrollo de suelo para la promoción de viviendas que incorporen reserva de viviendas protegidas y la administración y gestión del parque público de viviendas de titularidad autonómica y de la infraestructura residencial de gestión pública definida en la presente ley.

Artículo 7. Competencias de los Ayuntamientos.

1. Corresponde a los Ayuntamientos, de conformidad con el principio de autonomía local para la gestión de sus intereses y de acuerdo con los principios de descentralización y eficacia, en los términos de la legislación estatal y autonómica, el ejercicio de las siguientes competencias de acuerdo con lo establecido por la legislación del régimen local, la legislación urbanística, la presente ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación:
 - a) La elaboración, aprobación y ejecución de los Planes Municipales de Vivienda, así como la participación en la elaboración y la gestión del Plan Andaluz de Vivienda. El establecimiento de las medidas que se incluyan en los Planes Municipales de Vivienda se realizará siempre en coordinación con los objetivos de la política de vivienda de la Comunidad Autónoma.
 - b) Delimitación de Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana.
 - c) Calificación de Viviendas Protegidas, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, en la presente Ley y en su normativa de desarrollo.
 - d) Promoción de viviendas y alojamientos del Parque Público Municipal.
 - e) Mantener, gestionar y actualizar el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, participando de manera activa en los procedimientos de selección de demandantes en los términos establecidos en la presente Ley y su normativa de desarrollo.
 - f) Emitir la declaración de vulnerabilidad a los efectos previstos en el artículo 439.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, en su caso.
 - g) Elaborar la propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social o de alojamiento transitorio y de medidas de atención inmediata a adoptar, en función de las posibilidades del municipio, así



como informar de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que puedan ser beneficiarias las personas vulnerables que vayan a ser objeto de desahucio en los términos del artículo 441.5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero.

h) Potestad sancionadora en materia de vivienda en los términos establecidos en la presente Ley.

2. Todo ello sin perjuicio de las competencias que se asuman por las Diputaciones Provinciales en el ejercicio de las funciones que tienen atribuidas por la legislación vigente.

Artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda.

1. Se crea el Consejo Andaluz de la Vivienda, como órgano colegiado de participación administrativa para la participación de los sectores implicados en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.
2. Su objeto será establecer un cauce de participación y debate de los agentes sociales implicados en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación, y promover medidas y acciones que repercutan en un mayor bienestar para la ciudadanía en Andalucía, así como recabar y canalizar propuestas de las organizaciones y entidades vinculados al ámbito de la vivienda.
3. Mediante Decreto del Consejo de Gobierno, se regulará su composición, estando representados, entre otros, los agentes económicos, sociales, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda. Mediante el referido Decreto se dispondrá su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico.
4. El Consejo Andaluz de la Vivienda tendrá las siguientes funciones:
 - a) Formular propuestas y recomendaciones que promuevan el cumplimiento del contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía.
 - b) Recabar y canalizar propuestas de las organizaciones y entidades vinculados al ámbito de la vivienda y la arquitectura para su discusión y asunción, en su caso, por las Administraciones Públicas.
 - c) Conocer los programas y actividades que se llevan a cabo en materia de vivienda por todas las Administraciones con competencias en este ámbito.
 - d) Impulsar y proponer estudios e investigaciones sobre la situación de la vivienda en Andalucía y presentar propuestas sobre políticas de vivienda dirigidas a la ciudadanía andaluza.
 - e) Mantener contactos e intercambios con otros órganos análogos, de ámbito local, autonómico, nacional e internacional.
 - f) Impulsar y proponer medidas y programas encaminados a la eliminación de las desigualdades en relación a las políticas de vivienda.
 - g) Recabar informes periódicos y análisis de datos y estadísticas en materia de vivienda.
 - h) Cualesquiera otras que, en el ámbito de sus funciones, le sean encomendadas por la Consejería competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO II

Colaboración público-privada



Artículo 9. Colaboración Público-Privada

1. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá cauces de cooperación y colaboración con los agentes privados relacionados con la materia de vivienda, con el objeto de satisfacer las necesidades de vivienda a precio asequible de los demandantes de vivienda en Andalucía.
2. Con carácter general se impulsarán medidas de fomento para todas las iniciativas privadas que tengan por objeto la construcción de vivienda asequible, rehabilitación de vivienda y mejora del medio urbano que tengan por objeto facilitar el acceso a la vivienda a toda la sociedad y especialmente a los colectivos que pudieran establecerse por una especial necesidad, incluso en régimen de vivienda o alojamiento protegido.
3. En todo caso, la colaboración público-privada deberá llevarse a cabo respetando los principios de transparencia, igualdad y concurrencia y garantizando la coordinación entre las entidades públicas y privadas involucradas y la eficiencia en la ejecución de los proyectos.

Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible

1. La Consejería competente en materia de vivienda, promoverá la constitución de una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, a los efectos de publicitar y dar transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada. Esta Bolsa dará a conocer las características urbanísticas de todos los suelos integrados en la misma. Los suelos que integren la Bolsa, se incluirán a petición de su titular.
2. La Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, estará constituida por parcelas disponibles destinadas por el planeamiento urbanístico a vivienda protegida (públicas o privadas), por inmuebles de uso residencial incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas susceptibles de acoger vivienda protegida o asequible, por parcelas dotacionales susceptibles de acoger viviendas o alojamientos dotacionales y por parcelas de titularidad pública patrimoniales (entre otras las de los patrimonios públicos de suelo) susceptibles de acoger vivienda protegida o asequible.
3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería con competencias en materia de hacienda, tiene atribuido el ejercicio de las facultades que como titular de bienes y derechos patrimoniales corresponden a la Comunidad Autónoma de Andalucía.
4. También podrán incluirse parcelas de uso residencial de titularidad privada a solicitud de las personas interesadas, para su destino a vivienda asequible o protegida.
5. La información registrada será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía y del portal de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de los suelos desde varios criterios objetivos y a través de mapas.

Artículo 11. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda asequible.



1. La Consejería competente en materia de vivienda promoverá y habilitará los mecanismos oportunos para el desarrollo de la colaboración público-privada para la construcción de viviendas asequibles, la rehabilitación de vivienda y mejora del medio urbano mediante los siguientes medios:
 - a) Impulso de la enajenación de suelos públicos de todas las administraciones públicas con suelos disponibles en Andalucía, otorgamiento de concesiones administrativas o derechos de superficie para la construcción de viviendas asequibles tanto privadas como públicas, garantizando la transparencia y la pública concurrencia de la adjudicación de los suelos, y estableciendo los requisitos de ingresos de las unidades familiares y los límites de precios de venta o alquiler en los correspondientes Pliegos de Licitación.
 - b) Subvenciones o ayudas públicas para la promoción de vivienda asequible.
 - c) Programas de colaboración o acuerdos con las entidades financiadoras, para garantizar la financiación de las promociones de colaboración público-privada.
 - d) Permuta de suelo a cambio de viviendas asequibles que incremente el parque público de vivienda en el municipio correspondiente.
 - e) Programas de Alquiler Seguro para los promotores de viviendas en alquiler, que compensen los posibles impagos de rentas, mediante la aplicación de las ayudas al alquiler de vivienda provenientes de Planes de Vivienda o mediante la aplicación de recursos públicos del Patrimonio Público de Suelo.
2. Las promociones de viviendas protegidas que se impulsen al amparo de actuaciones de colaboración público-privada se podrán adjudicar mediante convocatoria específica al efecto, debiéndose garantizar la publicidad, transparencia, la pública concurrencia, y se garantice el cumplimiento de los requisitos de los adjudicatarios, establecidos previamente en los pliegos.
3. Las actuaciones de rehabilitación de vivienda y mejora del medio urbano se podrán llevar a cabo mediante entidades urbanísticas colaboradoras o mediante modalidad de gestión indirecta previstas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada.

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá promover la colaboración y establecer ayudas, a entidades del Tercer Sector, sin ánimo de lucro, fundaciones o socimis de inversión social (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria), o a cualquier entidad que persiga estos objetivos, para la gestión de bolsas de vivienda en alquiler, gestión de la vivienda asequible, políticas de inclusión social y lucha contra el sinhogarismo, atención a migrantes, familias en exclusión, víctimas de violencia, las personas jóvenes en desventaja, bajo el paraguas de las entidades sociales colaboradoras que les proporcionan un acompañamiento especializado en el acceso a la vivienda, y en la atención a la emergencia residencial, realización de campañas y acciones de sensibilización y educación en la conservación de la vivienda, así como la realización de análisis e informes y su puesta a disposición de la administración.
2. Las Administraciones Públicas facilitarán la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. A tal efecto, los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras reguladas en el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en los artículos 9 a 16, ambos inclusive, del Decreto



550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, podrán desarrollar las siguientes tareas de colaboración con las Administraciones públicas:

- 1.ª Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes para la calificación de la vivienda protegida o su consideración como asequible.
 - 2.ª Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable en materia de vivienda protegida.
 - 3.ª Verificar la adecuación de la Declaración Responsable realizada por el promotor para la calificación definitiva de la vivienda protegida a las exigencias de la normativa aplicable.
 - 4.ª Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación de la vivienda protegida de titularidad pública o privada.
3. En el marco de la colaboración público-privada, los colegios profesionales estarán obligados a facilitar información estadística periódica de forma trimestral, relativa a la vivienda y particularmente datos referentes a:
- Nº de visados de vivienda libre y de vivienda protegida, por municipio y provincia.
 - Nº de visados de alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.
 - Nº de viviendas y alojamientos libres y protegidos iniciados y terminados por año, por municipio y provincia.
 - Nº de viviendas, libres y protegidas, rehabilitadas por año y por municipio y provincia.
 - Nº de certificados finales de obra de viviendas y alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.

Artículo 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada

Para la dirección y coordinación de las herramientas de colaboración público-privada, así como para el fomento de las iniciativas de colaboración público-privada, se creará la Comisión interadministrativa de colaboración público-privada, como órgano de participación ciudadana, adscrita a la Consejería competente en materia de vivienda.

Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda se determinará su composición, organización y funciones, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

CAPÍTULO III

La planificación en materia de vivienda

Artículo 14. Instrumentos de Planificación.

1. Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:
 - A. Plan Andaluz de Vivienda y Suelo
 - B. Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.
 - C. Los Planes supramunicipales de vivienda y suelo.
 - D. Las Áreas Prioritarias de Vivienda, (APV)



E. El Plan de Inspección de la Vivienda.

2. Para la elaboración de los instrumentos de planificación se partirá de un diagnóstico ajustado a la realidad territorial y socioeconómica de la población a la que se pretende atender, teniendo en cuenta a las personas más vulnerables, utilizando para ello la información disponible en la Distribución Espacial de la Población en Andalucía, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.
3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida, durante el proceso de elaboración de los planes.

Artículo 15. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

1. La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta Ley, en coordinación con las demás estrategias autonómicas y políticas públicas sectoriales, para el período de vigencia al que se refiera. Este plan, de carácter programático, planificará las inversiones en materia de vivienda estableciendo acciones, medidas, ejes de actuación y programas con su correspondiente previsión de financiación.
2. El Plan Andaluz de Vivienda y suelo tendrá los siguientes contenidos mínimos:
 - a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes.
 - b) Los objetivos y prioridades de la política en materia de vivienda, suelo residencial, rehabilitación y regeneración urbana.
 - c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo residencial, rehabilitación y regeneración urbana.
 - d) Cuantificación de las necesidades de vivienda protegida a nivel regional, que podrá desagregarse en función de las características de los municipios y de sus respectivos ámbitos territoriales. Esta cuantificación será tenida en cuenta en la ordenación territorial y urbanística.
 - e) La programación de las distintas actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación que se recogen en dicho Plan, así como los requisitos de acceso a los distintos programas.
 - f) Programación de objetivos del parque público de titularidad autonómica.
 - g) La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.
 - h) Las medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos contemplados en el mismo.
 - i) Las medidas para el análisis, seguimiento y aplicación del Plan, y en concreto la creación de la Comisión de Seguimiento del mismo.
 - j) Programación de su revisión e hitos.
3. El Plan será elaborado por la Consejería competente en materia de vivienda y aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno.
4. En el procedimiento de elaboración del referido Plan, se abrirá un trámite consulta pública y serán oídos, entre otros, la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación,



asociaciones representativas de colectivos con dificultad de acceso a la vivienda, colectivos profesionales del sector de la vivienda, así como cualquier otro organismo representante de intereses con incidencia en el sector de la vivienda.

5. El Plan deberá ser revisado, al menos, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga. No obstante, los módulos básicos y ponderados y el precio máximo aplicables a las viviendas protegidas podrán modificarse en cualquier momento por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.
6. Excepcionalmente se podrán elaborar y aprobar otros programas de fomento para la vivienda en Andalucía, no previstos en el Plan, debiendo justificar adecuadamente que tales programas no resultan contradictorios con los objetivos de dicho instrumento.

Artículo 16. Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.

1. Los programas y ayudas previstos en el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en materia de vivienda vigente en cada momento, en el marco del correspondiente convenio de colaboración suscrito por la Administración del Estado y la Administración de la Junta de Andalucía para su aplicación en nuestra Comunidad Autónoma, se entiende que complementan a los programas y medidas previstas en el Plan Andaluz de Vivienda, y serán gestionados por la Consejería competente en materia de vivienda.
2. Con objeto de desarrollar las actuaciones previstas en el marco de los planes estatales y obtener la correspondiente financiación, así como complementar las previsiones de estos aportando financiación autonómica, la Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar las bases reguladoras para la selección de las actuaciones y la concesión, en su caso, de las correspondientes ayudas, conforme a las previsiones de dichos planes estatales.
3. Los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes Planes Municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los Planes Municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de cada Plan Andaluz que se apruebe.

Artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

1. Los Ayuntamientos con población igual o superior a 10.000 habitantes, así como los municipios costeros del litoral andaluz o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo.
2. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con los instrumentos de ordenación urbanística manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
3. Durante la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se requerirá un informe preceptivo previo del servicio municipal competente en materia de asuntos sociales y de movilidad, para poder diseñar



adecuadamente la política de vivienda en virtud de las necesidades detectadas en materia de su competencia.

4. El Plan Municipal deberá analizar los suelos disponibles de reservas de vivienda protegida, urbanos o en desarrollo, suelos dotacionales y en su caso terciarios, susceptibles de promover viviendas a precio asequible, medidas para la aplicación de los recursos económicos de la cuenta del Patrimonio Público de Suelo a la política de vivienda municipal, situación en relación a la oferta y demanda de viviendas principales libres y protegidas, en venta y alquiler, viviendas secundarias, viviendas de uso turístico en su caso, y viviendas o alojamientos dotacionales con posibilidad de ser desarrolladas en suelos dotacionales. En base al análisis, deberá establecer las bases para una oferta de vivienda adecuada a la proyección temporal de población en el municipio, así como cualesquiera otras actuaciones que el municipio estime oportunas en el marco de la política de vivienda y suelo y de acuerdo con sus competencias, incluidas las propuestas de inicio de las modificaciones del planeamiento urbanístico municipal que resulten adecuadas.
5. Los planes municipales de vivienda tendrán, como mínimo, el siguiente contenido, que será objeto de desarrollo reglamentario:
 - a) La determinación de las necesidades de vivienda de las personas, unidades familiares o de convivencia residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones que se deban promover y las soluciones y actuaciones públicas que se deban llevar a cabo.
 - b) Determinación del suelo reservado para vivienda protegida y de suelo libre en el que las mismas vayan a ubicarse, así como del suelo dotacional o, en su caso, propuesta de suelos terciarios vacantes y en desuso que pudieran estar disponibles para atender la demanda de viviendas protegidas, viviendas asequibles o alojamientos protegidos.
 - c) Determinación del suelo residencial necesario para la demanda en cada localidad.
 - d) Las propuestas de cuantificación de viviendas protegidas, viviendas concertadas, y viviendas asequibles, y su localización conforme a las necesidades de vivienda del municipio, atendiendo a las reservas de suelo para vivienda protegida y para uso dotacional, y a las necesidades de los colectivos vulnerables o en situación de exclusión social o con dificultades en el acceso a la vivienda. Esta cuantificación podrá desagregarse por zonas y será tenida en cuenta en la ordenación urbanística.
 - e) Propuesta, en su caso, de reducción de la reserva para vivienda protegida establecida por la normativa vigente, en los supuestos de regresión demográfica y/o que el precio de la vivienda libre sea igual o inferior al de la vivienda protegida.
 - f) Previsión de alojamiento con servicios comunes complementarios para colectivos que necesitan una especial atención y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
 - g) Determinación de las medidas de vivienda, alojamientos o edificaciones de uso residencial en general objeto de protección o ayuda municipal y los programas concretos que se vayan a desarrollar.
 - h) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque residencial y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque.
 - i) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
 - j) Las medidas de fomento para la puesta a disposición en el mercado de viviendas en alquiler.
 - k) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
 - l) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.



- m) La duración de las determinaciones establecidas en el Plan Municipal de Vivienda.
 - n) Información sobre los precios medios de la vivienda en el municipio de acuerdo con los distintos segmentos de renta, así como los precios reales de suelo y construcción en el municipio con el objeto de ajustar el módulo autonómico de la vivienda protegida y su promoción.
 - o) Propuesta de posibles medidas en materia de suelo y urbanización, incentivos económicos y otras medidas para posibilitar la convergencia entre el precio real de la vivienda y el de la vivienda asequible, de acuerdo con el Plan Andaluz de Vivienda y suelo y de las medidas establecidas en esta Ley.
 - p) Propuesta de modificaciones de planeamiento urbanístico que resulten necesarias o recomendables a la vista del resto de contenidos del plan municipal de vivienda y propuesta de redistribución de los porcentajes de reserva de edificabilidad con destino a vivienda protegida entre actuaciones de transformación del municipio.
6. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán programar temporalmente todas las propuestas que se deriven de su contenido, incluidas las modificaciones de planeamiento urbanístico y su gestión urbanística propuestas.
 7. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, en caso de ser necesario, dentro del año siguiente a la revisión del Plan Andaluz de Vivienda, todo ello sin perjuicio de su posible prórroga, que deberá ser expresa y estar adecuadamente justificada.
 8. Se tendrá en cuenta, la vigencia de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, en las convocatorias de programas de Ayudas del Plan Andaluz de Vivienda, o para realizar políticas de concertación o de colaboración en materia de vivienda con la Administración de la Comunidad de Andalucía. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las previsiones de los planes de vivienda, y prevalecerán las previsiones del Plan Andaluz de Vivienda y suelo sobre las de los Planes Municipales no adaptados al mismo.
 9. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a su planificación, y una memoria económica que justifique la fórmula de financiación de las medidas que en el Plan se prevean, así como las propuestas de colaboración público-privada, o público-público.
 10. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán atendiendo a los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, a los datos arrojados por el diagnóstico de los planes municipales de vivienda y suelo y a la planificación urbanística y territorial.
 11. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida.
 12. Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los Ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes.



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

Artículo 18. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.

1. La Consejería competente en materia de vivienda, podrá redactar planes de ámbito supramunicipal, en ámbitos territoriales donde se considere procedente el establecimiento de una estrategia común para garantizar el derecho de acceso a la vivienda, con el objetivo de establecer directrices y coordinar de manera conjunta las necesidades comunes en materia de vivienda, infraestructuras, suelo y dotaciones de los municipios afectados.
2. Estos planes se aprobarán por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, previa audiencia de los municipios afectados y sometimiento a información pública.
3. Estos planes tendrán el siguiente contenido:
 - a) Diagnóstico del parque residencial existente, con especial incidencia en viviendas deshabitadas, infravivienda y chabolismo.
 - b) Diagnóstico del suelo reservado para vivienda protegida y de suelo para vivienda libre disponible o en carga, así como del suelo dotacional disponible para viviendas sociales o alojamientos protegidos.
 - c) Diagnóstico de infraestructuras y dotaciones existentes y proyectadas.
 - d) Información sobre los precios medios de la vivienda en el ámbito de acuerdo con los distintos segmentos de renta, así como los precios reales de suelo y construcción.
 - e) Análisis del planeamiento urbanístico vigente y en tramitación y sus determinaciones en materia residencial, para la identificación de suelos capaces de absorber nuevos crecimientos.
 - f) Datos de proyección de la población a corto, medio y largo plazo.
 - g) Análisis de la demanda de vivienda.
 - h) Establecimiento de directrices de obligado cumplimiento y potestativas, sobre ámbitos a desarrollar, necesidad de vivienda, tipologías a implantar, etc.
 - i) Propuesta de programación temporal para la ejecución de las medidas propuestas a través de los planes municipales de vivienda y suelo y del planeamiento urbanístico.
4. Estos planes podrán delimitar Áreas Prioritarias de Vivienda o Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana.

CAPÍTULO IV

Áreas Prioritarias de Vivienda

Artículo 19. Áreas Prioritarias de Vivienda. APV

1. Con el objetivo de favorecer el equilibrio territorial y la finalidad de garantizar la igualdad en el acceso a la vivienda y promover su rehabilitación, la Administración de la Junta de Andalucía, podrá declarar Áreas Prioritarias de Vivienda, para el impulso en el acceso y la rehabilitación de vivienda, a los efectos de corregir los desequilibrios en aquellos ámbitos territoriales en los que se detecte una alta demanda de vivienda y dificultades de acceso a la misma.



2. Los criterios para su determinación se fijarán en los correspondientes planes autonómicos de vivienda, o en su defecto, por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.
3. Se definen como Áreas Prioritarias de Vivienda, aquellas en las que se establece la prioridad para el acceso a los Programas del Plan Andaluz de Vivienda vigente, concentrando en ellas los distintos programas posibles de ayudas al alquiler, o de incremento de oferta de vivienda en alquiler, mediante la promoción de vivienda nueva, en sus diferentes modalidades, o la adquisición o puesta a disposición de viviendas usadas para este fin, así como la posibilidad de construcción o rehabilitación de vivienda asquible, residencial comunitario, vivienda protegida o alojamientos dotacionales.
4. La iniciativa para la delimitación de áreas concretas podrá efectuarse de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda o a propuesta debidamente justificada de los Ayuntamientos, Diputaciones, u otros agentes interesados, que deberán incorporar a la propuesta un diagnóstico y los análisis previos correspondientes que justifiquen la propuesta.
5. La delimitación de las Áreas Prioritarias de Vivienda se aprobará mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, previa realización de trámite de audiencia a los Ayuntamientos afectados y de un trámite de información pública de la documentación sobre la que se basa tal delimitación. En la Orden de delimitación se definirá el periodo de vigencia de dicha delimitación.
6. La Orden de aprobación y la delimitación del ámbito se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
7. La aprobación de estas Áreas Prioritarias de Vivienda supondrá la declaración de urgencia en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos de ejecución que hayan de aprobarse en dichos ámbitos, conforme a lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.
8. En los ámbitos declarados como Áreas Prioritarias de Vivienda donde se prevea la materialización de Vivienda Protegida sobre parcelas destinadas a Vivienda Libre, en cada parcela se podrá incrementar en un 20% el número de viviendas y en un 10% la edificabilidad, sin que sea necesario un incremento de dotaciones de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Esta previsión no comportará la necesidad de delimitar una actuación de transformación urbanística ni de modificar el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

CAPÍTULO V

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

Artículo 20. Coordinación de las competencias en materia de vivienda y el planeamiento urbanístico.

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



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

2. Se promoverá el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de uso residencial, garantizando la viabilidad de los mismos y la ejecución de la vivienda protegida, mediante el impulso de los instrumentos de planeamiento necesarios en virtud de lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
3. La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo sobre los instrumentos de ordenación urbanística y sus revisiones, cuando ordenen suelos de uso residencial, así como sus modificaciones cuando contengan determinaciones sobre vivienda protegida o supongan una alteración de la edificabilidad residencial o del número de viviendas en relación a la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda, tras la aprobación inicial y durante el trámite de información pública.
4. El informe, de manera justificada, se pronunciará expresamente sobre la adecuación de la distribución de la reserva de vivienda protegida, y en su caso, sobre la modulación de la reserva de suelo para vivienda protegida que se proponga en el instrumento de planeamiento para las diversas actuaciones de transformación urbanística.
5. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo.

Artículo 21. Reservas para viviendas protegidas.

Los instrumentos de ordenación urbanística, en los términos previstos en esta ley, establecerán, para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, la reserva de suelo para vivienda protegida que sea necesaria de acuerdo con el plan municipal de vivienda y el plan andaluz de vivienda, sin perjuicio de lo establecido en la legislación básica estatal y en la legislación urbanística andaluza.

Aquellos municipios que no estén obligados a elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y que deseen acogerse a una posible exención o disminución de reserva para vivienda protegida, en los términos establecidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, deberán elaborar una memoria justificativa que analice la regresión demográfica del municipio y/o que el precio de la vivienda protegida sea igual o superior al de la vivienda libre, con carácter previo a la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística que hayan de establecer reserva para vivienda protegida.

Artículo 22. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario. Equipamiento comunitario residencial.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar los suelos de equipamiento comunitario público a “viviendas o alojamientos dotacionales”, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, pudiendo convivir en la misma parcela equipamientos comunitarios y residenciales.



2. Los suelos ubicados en zonas de uso global residencial y ya calificados por el planeamiento urbanístico como equipamiento comunitario público sin uso específico o con uso genérico de interés público y social, podrán ser destinados a viviendas o alojamientos dotacionales, previo acuerdo municipal que valore la oportunidad de implantar este uso. Las condiciones de implantación serán las propias de la zona de ordenanza del entorno de la parcela.
3. Cuando la parcela esté calificada como uso dotacional privado, a instancia del titular podrán implantarse viviendas o alojamientos protegidos en alquiler en los mismos términos establecidos en el apartado anterior.
4. Para la ejecución de los suelos dotacionales públicos, podrán establecerse acuerdos de colaboración público-privada, mediante las diversas fórmulas citadas en la presente ley.

TÍTULO II CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

Artículo 23. Calidad de la vivienda

La calidad de la vivienda en Andalucía se refiere al conjunto de condiciones físicas, ambientales y funcionales que hacen que una vivienda sea habitable y segura para sus ocupantes y para la sociedad en su conjunto, satisfaciendo las necesidades y demandas de las personas usuarias de las viviendas y sus anejos, en materia de funcionalidad, usabilidad, seguridad, durabilidad, solidez estructural, habitabilidad, accesibilidad universal, salubridad, protección frente al ruido y contra incendios, conectividad, eficiencia energética y sostenibilidad, a partir de las prescripciones establecidas por la normativa vigente y los criterios y principios establecidos en la Ley 9/2022, de 14 de junio, Calidad de la Arquitectura, como respuesta a la demanda social y al interés público.

Artículo 24. Fomento de la Calidad.

1. Con objeto de alcanzar los objetivos de calidad, en todas las obras de construcción y rehabilitación de viviendas, tanto de promoción pública como privada, se realizará el estudio geotécnico previo preceptivo, así como se implementarán durante la construcción sistemas de aseguramiento, control y verificación al efecto para la comprobación de las características técnicas de los materiales, sistemas o instalaciones, así como la supervisión de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones, contando para ello con los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la construcción y obra pública y las entidades de control de calidad de la construcción y obra pública.
2. A efectos de conseguir un nivel adecuado de calidad del parque inmobiliario residencial, la administración competente en materia de vivienda podrá promover las siguientes acciones:
 - a) Fomentar la investigación e innovación en el sector de la construcción de la vivienda.
 - b) Fomentar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.
 - c) Promocionar la participación de los distintos agentes implicados en el desarrollo y difusión de la información que fomente la calidad en los procesos mediante documentos técnicos, códigos de aplicación, guías complementarias de la normativa y bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.



Artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas.

Los principios rectores que han de regir la calidad de las viviendas son los siguientes:

1. Alcanzar la excelencia en la construcción residencial mediante prácticas orientadas no solo a la consecución de los niveles básicos, sino enfocadas a la satisfacción del cliente final o usuario implicando a todos los agentes y procesos a través de la mejora continua, la innovación y la asunción de los criterios de responsabilidad social.
2. Adecuación al medio geográfico, territorial y entorno urbano, compatibilizando las condiciones bioclimáticas del lugar con la resiliencia y adaptabilidad al Cambio Climático.
3. Promover la mayor competitividad del sector de la construcción residencial mediante avances en la calidad de los procesos con objeto de alcanzar viviendas más asequibles a la sociedad.
4. Seguridad estructural y constructiva, potenciando las estrategias de durabilidad que permitan alcanzar una vida útil de la estructura superior a los mínimos establecidos e incluso permita su revitalización una vez superada la vida útil nominal, a la vez que se profundice y evolucione sobre el conocimiento y singularidad de la construcción autóctona compatibilizándola con la industrialización del sector de la edificación.
5. Promoción de la industrialización en la construcción de viviendas como vía para consolidar y ampliar el sector productivo industrial actual, rebajando el tiempo total de ejecución de las obras y en especial los tiempos “in situ”, reduciendo el número de accidentes laborales y minimizando los residuos y desechos de construcción, con el fin último de mejorar la calidad en todo el proceso constructivo.
6. Funcionalidad, habitabilidad e innovación en la concepción y el diseño de la vivienda, que permita flexibilidad para adaptarla a las variaciones de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de grupos específicos de población, poniendo en todo caso a la persona y la sociedad en el centro para contribuir con la vivienda a una calidad de vida digna y adecuada. La vivienda como generadora de salud a sus moradores y las prestaciones que aporta para el cuidado ante la falta de salud de las personas que las habitan, marcará la conciencia biohabitable que la cualificará.
7. Sostenibilidad ambiental, mediante un uso adecuado del terreno y los recursos naturales, la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones de gases de efecto invernadero y de contaminación lumínica y acústica. Se impulsará el cálculo de la huella de carbono en el proyecto y en la obra terminada como valor necesario para cualificar y activar sistemas de compensación medioambiental.
8. La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económica y socialmente, que aseguren el menor y más eficiente consumo de materiales, agua y de energía y específicamente mejorar la intervención del factor humano en la construcción. En este sentido, la prevención derivada de aplicar un control de calidad eficaz durante todo el proceso constructivo tiene un importante valor añadido garantizando una reducción de los costes de la “no-calidad” como ejemplo de uso inadecuado de recursos.
9. Potenciación de los espacios libres en viviendas y edificios residenciales y de convivencia, tanto privados como públicos y comunitarios, que mejoren sustancialmente la calidad de vida de las personas usuarias de las viviendas y especialmente el de las comunidades de vecinos. Se fomentará la calidad y la cuantía de los espacios verdes, los equipamientos de barrio y los servicios de proximidad como valores definitorios del perfil de calidad de las viviendas.



10. Accesibilidad universal y diseño para todos, particularmente para promover el derecho de las personas con discapacidad a llevar una vida independiente, así como el derecho de las personas en situación de dependencia para fomentar la permanencia en su hogar en condiciones adecuadas de seguridad, dignidad y calidad de vida.
11. Universalidad en el acceso a servicios de información y telecomunicación. Así como en la usabilidad de los componentes, los sistemas y las nuevas tecnologías que se incorporen a las viviendas y sus servicios. Cuando se trate de infraestructuras de titularidad pública y siempre que resulte posible, se fomentará la adopción de las medidas oportunas para que las viviendas y edificaciones puedan encuadrarse en la clasificación de *Hogar digital*, conforme al marco normativo general en materia de telecomunicaciones.
12. Circularidad tanto en los procesos de edificación, la prestación de los servicios y el uso de la vivienda, de manera que llegue a generarse un impacto positivo en la naturaleza y en la sociedad. Reducir la generación de residuos, convertir los residuos en materia prima, contemplar y facilitar la compensación y mejora del medio ambiente, son principios referentes de esta Ley.
13. La Inteligencia Artificial y la aplicación de las nuevas tecnologías de la información en la comercialización, la prestación de servicios de habitar, y el uso de las viviendas debe ser justa y no discriminatoria, integradora en su usabilidad, responsable en sus decisiones, transparente en sus algoritmos, segura en la gestión de los datos y debe proteger la privacidad y el bienestar de las personas.

Artículo 26. Responsabilidades y obligaciones

Los promotores, constructores e intermediarios en la construcción y comercialización de las viviendas en Andalucía tienen la responsabilidad de garantizar que las mismas cumplan con los estándares de calidad establecidos en la presente legislación y resto de normativa de aplicación, acreditando documentalmente la redacción del correspondiente estudio geotécnico, así como la implantación de los sistemas de control establecidos y su resultado satisfactorio junto a la demás documentación técnica y comercial de las viviendas, y explicitando los agentes participantes en dichos sistemas.

A tal fin, estarán obligados a cumplir con las obligaciones de información sobre el cumplimiento de estándares de calidad, establecidas en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía y en el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.

Artículo 27. Acciones de la Administración Autónoma de Andalucía.

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

- a) La regulación permanente de la calidad, estableciendo y actualizando las normas específicas, como entre otras las normas técnicas de diseño y calidad, que la garanticen y fijen los estándares y niveles de control, así como los requisitos mínimos exigibles a las viviendas.
- b) La potenciación y difusión de los registros públicos oficiales de los agentes responsables de la garantía de calidad en la edificación, laboratorios de ensayos y de entidades de control de calidad de la construcción y obra pública de Andalucía, adecuando los requisitos exigibles para el ejercicio de su actividad a las nuevas necesidades y estándares.



- c) El impulso de la investigación, la innovación y la difusión de la información que fomente la calidad en las viviendas, sus procesos constructivos, productos y los servicios de habitar, a toda la sociedad y más concretamente al sector de la construcción de viviendas.
- d) La creación de una Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía, en la que participen las diferentes Administraciones, Universidades, asociaciones sectoriales, organismos y agentes implicados con el fin de colaborar en el fomento de la calidad, con la constitución y cometidos que se indiquen en las normas de desarrollo de la presente Ley, y específicamente promover la investigación para la innovación en el sector de la construcción y la transferencia del conocimiento al sector empresarial.
- e) El fomento de medidas que faciliten la información al usuario de una vivienda y en particular, la implantación del Manual del Usuario de la Vivienda.
- f) La concesión de distintivos de calidad y el fomento de los mismos para que tanto a las viviendas como a cualquier agente interviniente en el proceso de edificación de las viviendas y prestación de los servicios de habitar, les pueda suponer el otorgamiento de ayudas o el reconocimiento en premios y concursos.

Artículo 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

1. El Libro del Edificio es un conjunto de documentación gráfica y escrita de la obra ejecutada, que permite conocer las características físicas y técnicas del edificio, cuyo contenido se regula en el artículo 7 de la Ley 38/99, de cinco de noviembre, de Ordenación de la Edificación. No obstante, se hará referencia expresa al nivel de eficiencia energética del edificio, acreditado mediante certificado.

El Libro del Edificio es exigible tanto a nuevas construcciones como a rehabilitaciones.

2. Se entregará como separata del Libro del Edificio, un Manual del Usuario de la Vivienda, que será el conjunto de documentos que habrá de constituir el archivo del historial e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas de la misma. El Manual del Usuario de la Vivienda estará formado por la documentación de la vivienda terminada y por la que se vaya generando durante el período de vida útil de la vivienda. Se editará en formato electrónico con objeto de asegurar su conservación y reducir el consumo de recursos.

El alcance y contenido de dicho documento debe ser tal que permita poner a disposición de la persona propietaria o la persona arrendataria, los datos e instrucciones precisas y necesarias para la adecuada utilización de la vivienda y de las zonas comunes del edificio, en su caso, para posibilitar la contratación y puesta en servicio de instalaciones, para poder llevar a cabo el mantenimiento y conservación y las obras de reparación, reforma o rehabilitación posteriores, y para facilitar el cumplimiento de las obligaciones de las personas usuarias y en su caso el esclarecimiento de responsabilidades.

3. El promotor deberá entregar, con la documentación que legalmente se determine, el Libro del Edificio debidamente autorizado por la dirección facultativa, al adquirente de vivienda unifamiliar y a la comunidad de propietarios, cuando se trate de régimen de propiedad horizontal.
4. En las nuevas promociones de vivienda en Andalucía y aquellas viviendas sobre las que se acometa una rehabilitación integral, los promotores estarán obligados a entregar a los compradores o arrendatarios, el Manual del Usuario de la Vivienda. En el caso de sucesivas transmisiones o arrendamientos, dicho documento actualizado deberá ser entregado a los sucesivos propietarios o usuarios para permita el buen uso, el mantenimiento y la conservación de las mismas.



5. El propietario, o los propietarios, deberán anotar en el Libro las tareas de mantenimiento que se realicen, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se acometan.
6. Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda se establecerán las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas que han de proporcionarse a las personas usuarias y se aprobará el modelo de Manual del Usuario de la Vivienda, que incorporará las normas generales para su Uso, Mantenimiento y Conservación.

Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.

1. En la construcción, rehabilitación y utilización de las viviendas deben perseguirse los siguientes objetivos y recomendaciones:
 - a) Un consumo reducido, responsables y sostenible en su construcción y uso, alimentarse con energías renovables y no producir emisiones de CO2 in situ procedente de combustibles fósiles, promoviendo el empleo de materiales y energías renovables en todo su ciclo, minimizando el consumo mediante la optimización de la calidad en los materiales, procurando la sostenibilidad ambiental, adoptando medidas para alcanzar la suficiencia energética en la medida de lo posible.
 - b) Adoptar medidas de protección en materia de ruido, así como para la minoración y mejor gestión de los residuos, aplicando la circularidad en la construcción y el uso de los edificios de viviendas.
 - c) Implementar soluciones técnicas que comporten medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación, circulaciones naturales de aire, sistema de refrigeración, calefacción y ventilación natural o mecánica, diseño de elementos de captación y rechazo solar y, en general, las exigencias de la arquitectura bioclimática.
 - d) Utilización preferente de materiales autóctonos y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecúen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos.
 - e) Implementar soluciones que faciliten que los hogares tengan acceso a una red de banda ancha de muy alta capacidad, así como fomentar que, en los edificios de viviendas, puedan localizarse espacios para la implantación de infraestructuras adecuadas para el despliegue de tales redes.
2. La Comunidad Autónoma de Andalucía fomentará la consecución de las medidas de ajuste en la demanda y el consumo de energía y sostenibilidad ambiental previstas en el apartado anterior.
3. Se incentivará las promociones que propongan inversiones en proyectos de regeneración de ecosistemas naturales que aumenten su capacidad para operar como sumideros de carbono que compensen en todo o en parte el equivalente a la huella de carbono producida por la construcción de los edificios de viviendas, todo ello en el marco del Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones.

Artículo 30. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial.

1. En la construcción y rehabilitación de edificios de uso residencial debe perseguirse la accesibilidad en las viviendas en un doble sentido: por un lado, acceso a la edificación que constituye o en la que se integra la vivienda; y por otro, accesibilidad a todas las piezas de la vivienda y a los elementos y zonas comunes.



2. En las condiciones de accesibilidad habrán de tenerse en cuenta las capacidades diferentes, física, intelectual o sensorial. Y en todo caso deberá asegurarse el acceso a todos los espacios comunes del edificio de viviendas a personas en silla de ruedas en las mismas condiciones que el resto de usuarios habituales del edificio.
3. El acceso al edificio se realizará a través de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal, de acuerdo con lo establecido en las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y demás requisitos exigidos por la normativa de aplicación.
4. En las promociones de vivienda protegida se reservarán viviendas adaptadas en los porcentajes y condiciones que se determinen reglamentariamente, pudiendo destinarse la mencionada reserva a cualquiera de las capacidades diferentes, física, intelectual o sensorial. Por otra parte, las administraciones fomentarán el diseño de viviendas convertibles, entendiéndose por estas aquellas viviendas que con modificaciones de escasa entidad que no afecten a su configuración esencial puedan transformarse para adaptarse a las personas con capacidades o funcionalidades diferentes a las de la mayoría. Todo ello en los términos establecidos en el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
5. La Comunidad Autónoma de Andalucía impulsará medidas de fomento de la accesibilidad en las viviendas, a fin de que se lleven a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las mismas, o los elementos y los servicios comunes del edificio, sean utilizables por todas las personas, y en especial las que tengan algún tipo de discapacidad, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

TÍTULO III REHABILITACIÓN

Artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios.

1. La rehabilitación de viviendas y ámbitos urbanos tiene por objeto mejorar la calidad de vida de la ciudadanía mediante la recuperación del parque inmobiliario residencial existente de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción, en cumplimiento de las condiciones de uso y las exigencias básicas de calidad y sostenibilidad que exija la normativa vigente, fomentando así el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.
2. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas o a ámbitos de actuación de rehabilitación y conservación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo. Dichas obras podrán estar encaminadas a la mejora de la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio, el ahorro de consumo energético, la ampliación o adaptación del espacio habitable dentro de los límites reglamentariamente establecidos, la obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad, la adecuación de los espacios libres o patios para uso comunitario, la conservación y mantenimiento de los valores arquitectónicos, históricos o ambientales, la accesibilidad universal y diseño para todas las



personas eliminando las barreras arquitectónicas y sensoriales, la instalación de ascensores y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente. También podrán ir encaminadas a actuaciones de mejora de las edificaciones, así como a la creación de nuevas viviendas como resultado de la segregación o división de las existentes o a través de actuaciones de mejora urbana.

3. Las obras de rehabilitación se orientarán a mantener o recuperar las características arquitectónicas de los bienes de valor histórico-artístico o catalogados por el planeamiento y la legislación de patrimonio cultural, y, en cualquier caso, a adaptarse a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen.
4. La rehabilitación se extenderá a la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas, y en este sentido también tendrán la consideración de obras de rehabilitación urbana la adecuación del equipamiento comunitario, entendido este como el constituido por los espacios libres, viales, e infraestructuras al servicio de las viviendas, así como la adecuación de edificios públicos o privados destinados al equipamiento social, cultural o educativo en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 32. Fomento de la rehabilitación

1. Las administraciones competentes en materia de vivienda promoverán y fomentarán el mantenimiento, la conservación y la regeneración urbana de las ciudades, de cualquier dimensión, mediante la planificación integrada de las acciones a desarrollar, tales como la rehabilitación de los edificios residenciales, la rehabilitación de los espacios públicos urbanos, así como la reconfiguración del diseño de la ciudad existente, para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.
2. La administración autonómica en el ejercicio de sus competencias podrá establecer incentivos económicos para las personas físicas o jurídicas que promuevan la rehabilitación del parque edificado con criterios de eficiencia energética, sostenibilidad, mejora de la conectividad y accesibilidad, a propuesta de la Consejería con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana.

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

1. La promoción de la calidad de vida de la ciudadanía y la habitabilidad de sus viviendas, a través de la implementación de la arquitectura sostenible es el modelo del futuro, pues es capaz de mejorar la eficiencia energética de los edificios, minimizar los residuos y los materiales químicos tóxicos y crear entornos saludables y productivos para sus ocupantes integrando la arquitectura en un marco cultural mucho más amplio de interrelaciones humanas con la naturaleza.
2. La promoción del uso sostenible del patrimonio construido, fomentando su uso intensivo y fomentando la rehabilitación frente a la nueva construcción, eliminando barreras entre zonas o barrios para lograr ciudades más inclusivas.



3. Velar por el necesario equilibrio de los usos residenciales, de residencia habitual, temporal, turística o social, mediante la admisión de una mayor compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial.
4. Promover la inclusión y la cohesión social, mediante la regeneración urbana y la redistribución generacional, evitando la consolidación de barrios con problemas de exclusión social, o la existencia de barrios envejecidos.
5. La promoción del cumplimiento del deber de los propietarios de viviendas, de conservación de las mismas.
6. La protección, conservación y puesta en valor de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural de Andalucía, permitiendo la adaptación de los edificios a usos que garanticen su conservación y la revitalización del entorno en el que se ubican de forma coherente con la salvaguardia de sus valores culturales.
7. La promoción del dinamismo económico de los sitios históricos y el mantenimiento de la vitalidad urbana.
8. Promover la mejora de las edificaciones residenciales, en lo relativo a la eficiencia energética para la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero del sector residencial.
9. Promover la transición ecológica del parque edificado, hacia un menor consumo de energía, así como a la transformación de las energías a energías renovables.
10. La promoción de edificios de cero emisiones y emisiones casi nulas en el ciclo de vida, con vistas a promover un parque inmobiliario climáticamente neutro de aquí a 2050.
11. La promoción de proyectos de comunidades energéticas en el ámbito de la rehabilitación de barrios.
12. La implantación y racionalización de infraestructuras adecuadas para el despliegue de redes de banda ancha de muy alta capacidad.
13. Promover la circularidad en las obras de rehabilitación, persiguiendo la huella ecológica cero a lo largo de la vida del edificio y la reutilización de los materiales, mediante el plan de residuos de la rehabilitación y el principio de no hacer daño al medio ambiente.
14. Velar por el cumplimiento de los principios rectores de la calidad establecidos en el artículo 25 de la presente Ley.

Artículo 34. La iniciativa en la ordenación de actuaciones de rehabilitación.

1. La iniciativa para proponer la ordenación de actuaciones en materia de rehabilitación podrá ser llevada a cabo:
 - a) por las administraciones públicas
 - b) por entidades públicas adscritas o dependientes de ellas
 - c) por las personas naturales y jurídicas que sean propietarias y titulares de derechos reales o usufructuarios
 - d) por comunidades de vecinos y grupos de comunidades
 - e) por las cooperativas de vivienda constituidas al efecto
 - f) por los sujetos mencionados en los párrafos c), d) y e) constituidos en entidad de conservación prevista en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo.
 - g) por empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos mencionados en los párrafos c), d) y e), que podrán constituirse como agente rehabilitador, o en sustitución de éstos, constituyéndose en el agente edificador previsto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo.



2. La dirección del proceso, tanto en los casos de iniciativa pública como privada, corresponde a las Administraciones públicas o a las entidades adscritas a ellas. Para la ejecución de estas actuaciones se podrán emplear todas las modalidades de gestión público o privada, directa o indirecta, previstas la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo en función de su objeto.

Artículo 35. Acciones de la Administración Autonómica en materia de rehabilitación.

1. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en el marco de su planificación y programación, deberá incluir subvenciones, o actuaciones conveniadas con propietarios e inquilinos, así como con comunidades de propietarios o entidades de conservación, entre otros programas o medidas específicas para el fomento de la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas.
2. Para la gestión de las ayudas que se determinen, la administración autonómica impulsará la creación de oficinas de rehabilitación tipo “ventanilla única”, en colaboración con otras administraciones o a través de entidades adscritas a ellas, que acompañen a la ciudadanía y demás entidades previstas en esta Ley, a lo largo de todo el proceso de la ejecución de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana del patrimonio edificado, facilitando la gestión de las ayudas, financiación y fiscalidad.
3. La Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía promoverá la ejecución de programas encaminados a aumentar la conciencia y sensibilización respecto de los valores del patrimonio construido, así como la consecución de espacios dotados de una mayor calidad urbanística, de tal forma como para promover la concienciación sobre la situación de deterioro de muchos inmuebles o zonas, tanto urbanas como rurales, y en la búsqueda de soluciones eficientes y sostenibles.

Artículo 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

1. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo establecerá medidas de fomento con el objeto de desarrollar y financiar actuaciones para la eliminación de infraviviendas y chabolismo en situaciones de especial gravedad, o excepcionalmente, mediante Orden de la persona titular de la Consejería en materia de vivienda.
2. Para acogerse a dichas medidas, los Ayuntamientos identificarán y delimitarán en los Planes Municipales de Vivienda las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, así como identificarán las zonas afectadas por situaciones de concentración de chabolismo.
3. Las zonas delimitadas como ámbitos de concentración de infravivienda podrán ser consideradas como zonas prioritarias de actuación. Podrán ser declaradas Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana. Estas actuaciones tendrán por finalidad la financiación de obras de demolición, rehabilitación y mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y en su caso construcción de nuevas viviendas, o reconstrucción, mediante incremento de las edificabilidades permitidas, gestionadas en su caso a través de las áreas de gestión integrada. Para ello, se podrán acompañar, si es necesario, de las actuaciones de realojo transitorio necesarias para poder llevar a cabo las obras.



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

Artículo 37. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana

1. Con el objetivo de revertir la degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito, los ayuntamientos podrán declarar Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, a los efectos de fomentar, coordinar y desarrollar actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos.
2. Para la delimitación de estas áreas habrán de tenerse en cuenta los datos y análisis de los Planes Municipales de Vivienda y deberán justificarse los siguientes requisitos:
 - a) Poseer unos límites territoriales definidos de manera inequívoca, pudiendo ser continuos o discontinuos.
 - b) Tener clasificación urbanística de suelo urbano conforme a la legislación urbanística en vigor.
 - c) Tener uso predominante residencial.
 - d) Contener una concentración predominante de viviendas que presenten graves deficiencias en sus condiciones de conservación y accesibilidad, y constituyan el domicilio habitual y permanente de población con menores recursos.
 - e) Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población.
3. Las ayudas concedidas para la gestión de estas áreas se gestionarán por los Ayuntamientos, o en su caso por las entidades urbanísticas colaboradoras, las entidades de conservación, el agente rehabilitador o el agente edificador.
4. La delimitación de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana municipales se aprobará mediante Acuerdo de la Corporación Municipal, previo trámite de información pública e informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá que ser emitido en el plazo de un mes, entendiéndose desestimado transcurrido dicho plazo. En el Acuerdo de aprobación de la delimitación se definirá su periodo de vigencia.

La delimitación de un Área de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana podrá contener uno o varios ámbitos de actuación para la ejecución asistemática de actuaciones urbanísticas de conservación, mejora y rehabilitación.

Cuando se prevea una actuación de transformación urbanística, la delimitación del Área de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana se podrá contener en la propuesta de delimitación prevista en el artículo 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

5. Para su ejecución se podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, delimitándose Áreas de gestión integrada en las que la rehabilitación



requiera de la colaboración y cooperación de distintas Administraciones Públicas con competencias en la materia.

También se podrán aplicar las modalidades de ejecución asistemática previstas en dicha Ley y su Reglamento General.

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

Artículo 38. Obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas

Para la rehabilitación de un edificio existente se podrá llevar a cabo una redistribución de la división horizontal existente, previo acuerdo de la comunidad de propietarios en los términos establecidos en la normativa civil vigente y la ley de propiedad horizontal, mediante la división de viviendas existentes en nuevas viviendas de menor tamaño, o al contrario agregar unidades que permitan viviendas más amplias y que persigan satisfacer las necesidades de la comunidad de propietarios. Esta redistribución podrá realizarse siempre que la composición estructural del edificio lo permita, y las viviendas resultantes cumplan con los requisitos urbanísticos exigibles a cualquier tipo de vivienda.

Para ello se podrá proponer a la administración local el proyecto de redistribución de viviendas, contemplando la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios preexistentes del mismo, así como la nueva distribución de vivienda y los coeficientes de participación de las unidades que componen el edificio resultante. Cuando estas propuestas se ubiquen en Áreas Prioritarias de Vivienda, podrán aumentar la densidad de vivienda hasta un 20%, estableciéndose una ratio de 70 m² por vivienda.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en entornos con alto grado de degradación e inexistencia material de suelo disponible en su entorno inmediato se podrán realizar actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública que permitan ejecutar actuaciones de rehabilitación con incremento de la edificabilidad que tengan por objeto la mejora de la calidad y superficie de las viviendas sin que sea necesaria la entrega de nuevos suelos. Para su ejecución se podrán emplear las modalidades de gestión público o privada, directa o indirecta, previstas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada o las ordenanzas municipales podrán prever que la superficie construida que sea necesaria para mejorar la eficiencia energética, la habitabilidad y la accesibilidad de los edificios de viviendas existentes, no computen a los efectos de la edificabilidad máxima de la parcela. Podrán considerarse dentro de estas obras la construcción de terrazas con soluciones constructivas para el conjunto del edificio.



Artículo 39. Libro del Edificio existente.

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

TÍTULO IV MEDIDAS DE FOMENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I Medidas de Fomento

Artículo 40. Medidas de fomento del alquiler.

1. La Consejería con competencia en materia de vivienda, en coordinación con las administraciones locales, impulsará políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido.
2. Las medidas de fomento para favorecer la puesta en uso de viviendas, bien a través de los planes de vivienda o de otros programas aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrán llevarse a cabo mediante las siguientes actuaciones:
 - a) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva habitación. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.
 - b) Medidas de incentivos económicos que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, a los arrendadores o arrendatarios, ya sean personas físicas o jurídicas, al objeto de aumentar la oferta disponible de vivienda en alquiler asequible, y mejorar la accesibilidad en régimen de alquiler, medida en esfuerzo salarial de las familias. En el ámbito autonómico, a propuesta de la Consejería con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.
 - c) Subvenciones o ayudas para personas propietarias y arrendatarias.
 - d) Programas de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas a ponerlas, de manera voluntaria, en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración Pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.



Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda.

1. La Administración colaborará con los propietarios que hayan sido objeto de una ocupación ilegal de su vivienda, asesorando a los afectados desde los servicios autonómicos y municipales competentes en materia de vivienda.
2. Para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, alquiler o cesión de uso, o ser beneficiario de las ayudas al alquiler de vivienda establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en Andalucía, las personas físicas no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o haber recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en los últimos cinco años.

Artículo 42. Medidas para la eliminación de la sobreocupación.

1. La sobreocupación de una vivienda arrendada o cedida, completa o por habitaciones, o subarrendada por el arrendatario o cesionario, constituye un uso inadecuado de la vivienda, cuando las condiciones mínimas de habitabilidad devengan insuficientes para que el número de ocupantes disfrute de una vivienda digna, pudiendo adoptarse medidas sancionadoras y de restitución del uso adecuado de la vivienda.
2. Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda, en los términos establecidos reglamentariamente, excepto aquellas viviendas ocupadas por unidades familiares o de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no comporta incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.
3. Los ayuntamientos que tengan conocimiento de que una vivienda o un edificio de viviendas, arrendadas o subarrendadas, están incurso en situación anómala de sobreocupación, deberán incoar el oportuno expediente administrativo para realizar los actos de instrucción necesarios a fin de determinar, conocer y comprobar los hechos por los que hubiera de exigirse responsabilidad, en su caso.
4. La constatación de la situación anómala de sobreocupación de la vivienda podrá dar lugar a la imposición de las sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento de otras obligaciones que, con tal actuación, se hubiere llevado a cabo.
5. A los efectos de la exigencia de responsabilidad derivada de la utilización anómala de la vivienda, se considerará responsable al sujeto que haya consentido la mencionada situación de sobreocupación, incluyendo al propietario, arrendador, o cedente, siempre que se constate que la situación ha sido consentida por el mismo.
6. Reglamentariamente se regulará el régimen aplicable a las viviendas sobreocupadas y las actuaciones tendentes a evitar y corregir las situaciones de sobreocupación.



CAPÍTULO II

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

Artículo 43. Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación.

1. Se creará la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación, como órgano interdepartamental, integrado por los organismos públicos implicados en las materias de vivienda, asuntos sociales, hacienda, justicia y política interior, con las funciones establecidas en el artículo 31 de Ley 9/2007, de 22 de octubre.
2. Su objeto será establecer las directrices para la coordinación de la información, asesoramiento y acciones para evitar la ocupación ilegal e inquilinación y para ofrecer soluciones habitacionales conjuntas en situaciones de desahucio y vulnerabilidad social.
3. Mediante Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, se regulará su composición y funciones, estando representados, entre otros, las consejerías competentes en materia de vivienda, de inclusión social, justicia, política interior, y aquellos otros organismos públicos estatales y municipales competentes en las mencionadas materias. Igualmente podrá darse participación a entidades del tercer sector u otras sin ánimo de lucro que puedan coadyuvar a resolver la problemática referida.
4. Impulsará los mecanismos y directrices de conciliación o intermediación a los efectos previstos en el artículo 439 de la Ley 1/2000, de 7 de enero.

Artículo 44. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación.

1. El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación estará integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, y de los propietarios cuyas viviendas hayan sido ocupadas ilegalmente. Igualmente podrá proporcionar, entre otros, información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de su vivienda habitual y permanente. Todo ello, en los términos y con los medios que reglamentariamente se establezcan.
2. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en funcionamiento y gestionará este programa.
3. El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación atenderá, de forma prioritaria y singularizada, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, mediante:
 - a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.
 - b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o afrontar el pago de la renta



- del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente.
- c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.
 - d) La información y el asesoramiento a personas con movilidad reducida que necesiten una vivienda adaptada.
 - e) La información y el asesoramiento de aquellas personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas de su domicilio habitual.
 - f) La información y el asesoramiento de los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

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

1. Los Ayuntamientos pondrán en funcionamiento una Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios, integrada por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, así como a los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.
2. Dichas unidades habrán de seguir las directrices y recomendaciones proporcionadas por el Sistema Andaluz de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación y del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación de su provincia.
3. La Unidad Municipal de Información en Materia de Desahucios tendrá las siguientes funciones:
 - a) La información y el asesoramiento a personas afectadas por procedimientos de desahucio en los términos del artículo 439 la Ley 1/2000, de 7 de enero.
 - b) La información y el asesoramiento a los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.
 - c) Coordinación de la emisión de declaración de vulnerabilidad a los efectos previstos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, por parte del órgano municipal competente en materia de asuntos sociales.
 - d) Elaboración de propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social o de alojamiento transitorio y de medidas de atención inmediata a adoptar, en función de las posibilidades del municipio, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que puedan ser beneficiarias las personas vulnerables que vayan a ser objeto de desahucio en los términos de la Ley 1/2000, de 7 de enero.
 - e) Proponer la excepcionalidad en el Registro de demandantes para la adjudicación de vivienda protegida del parque público de vivienda, previo informe de los servicios sociales municipales.
 - f) Aquellas otras funciones que prevea la normativa vigente y determinen los municipios en función de sus competencias.

CAPÍTULO III

Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial

Artículo 46. Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía



1. Tendrá la consideración de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía toda persona que se dedique de forma habitual y retribuida, por cuenta propia o ajena, a la prestación de servicios de intermediación, asesoramiento y gestión en la contratación con relación a viviendas que se adquieran en propiedad, derecho real de uso o disfrute o alquiler de cualquier tipo, y que se encuentre inscrita en el registro que se creará al efecto por la Consejería competente en materia de vivienda.
2. Los intermediarios y los establecimientos de intermediación que ejerzan esta actividad deberán preservar los derechos de las personas que accedan al mercado en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles con uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos, incluida la constitución de estos derechos.
3. Los Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía podrán tener la consideración de entidad colaboradora en la gestión y ejecución del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
4. Se establecerá un registro específico de los Agentes Inmobiliarios Especializados que presten especial atención a la vivienda protegida y a los programas del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, a los efectos de coordinar iniciativas públicas y en su caso público-privadas, y de dar difusión a los recursos públicos disponibles en materia de vivienda para la ciudadanía.

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

Todos los agentes que operen en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, deben cumplir en su actividad el deber de información en los términos previstos en la legislación estatal, en la legislación de defensa de consumidores y usuarios, así como en lo previsto en la presente Ley.

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

1. El Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía tendrá por objeto la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles de uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos.
2. El Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, y tiene por finalidad básica favorecer la transparencia en el sector del mercado inmobiliario residencial, estimulando la profesionalización de los servicios de intermediación inmobiliaria en Andalucía, y garantizando la protección de las personas consumidoras mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad.
3. El Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía tiene naturaleza administrativa y carácter obligatorio, público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad que acredite los efectos.



4. Pueden solicitar la inscripción en este registro oficial las personas físicas o jurídicas que ejercen o tengan que ejercer como agentes inmobiliarios especializado en el sector residencial en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, considerándose a estos efectos, toda persona física o jurídica que se dedica de manera habitual y retribuida, en el territorio de la comunidad autónoma de Andalucía, a la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias del sector residencial, referentes a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como a los derechos relativos a las operaciones mencionadas, incluida la constitución.
5. Reglamentariamente se determinarán sus normas de organización y funcionamiento.

Artículo 49. Inscripción sobre la base de una declaración responsable.

1. La inscripción en el Registro tendrá carácter declarativo y permitirá a su titular acreditar mediante certificación su condición de agente inmobiliario inscrito en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Andalucía especializado del sector residencial de Andalucía. Dicha certificación deberá ser expuesta en lugar visible del local donde se ejerza la actividad.
2. La inscripción en este registro se practicará previa presentación, por parte de quien esté legalmente habilitado para ello, de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas para la inscripción en el mismo, sin perjuicio de la potestad de la Administración de requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite dicho cumplimiento.
3. La presentación de la declaración responsable, junto con la documentación acreditativa, bastará para considerar cumplido el deber de inscripción de la persona o entidad en el Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía.
4. El distintivo y número de inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Andalucía especializado del sector residencial de Andalucía, deberá constar de forma visible en el local donde se ejerza la actividad así como en toda la publicidad de sus actividades. Mientras no se disponga de este número, se admitirá la incorporación del número de registro de entrada otorgado cuando se presentó la declaración responsable en un registro público.

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

Pueden solicitar la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Andalucía especializado del sector residencial de Andalucía quienes cumplan los requisitos siguientes:

1. Cumplir con alguno de los siguientes requisitos de capacitación o titulación:
 - a) Tener una titulación universitaria de la rama de ciencias sociales y jurídicas, ingeniería o arquitectura. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con el título universitario correspondiente, en los términos establecidos en la normativa sectorial específica correspondiente que regule sus requisitos de calificación profesional.
 - b) Tener una formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión referidos en la presente ley. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con certificados o títulos de asistencia y



aprovechamiento.

- c) Tener experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Esta experiencia se tiene que acreditar mediante el informe de vida laboral del trabajador que acredite la dedicación al sector inmobiliario, alta de autónomo o contrato de franquicia en el ámbito inmobiliario con vigencia en estos cuatro años.

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

2. Disponer, todos los agentes inmobiliarios, independientemente de su personalidad jurídica, de un establecimiento abierto al público en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, salvo que se presten los servicios a distancia por vía electrónica o telemática. Tienen la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio profesional, los locales comerciales y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y las altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad. Independientemente de que desarrollen la actividad con espacio abierto al público o por vía telemática, deberán disponer de una línea telefónica y una dirección de correo electrónico de atención al cliente. Los agentes que presten servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática dispondrán de una dirección postal accesible en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Disponer de las garantías y los seguros y el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente ley, mientras dure el ejercicio de la actividad profesional.
4. Las personas físicas y jurídicas no deben tener antecedentes penales por delitos cometidos en el ejercicio de la actividad inmobiliaria.

Artículo 51. Garantías y seguros de responsabilidad civil.

De conformidad con lo establecido en la legislación de aplicación sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se exigirá a los prestadores de los servicios inmobiliarios de intermediación, los siguientes requisitos para el ejercicio de la actividad y con carácter previo a la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía:

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

CAPÍTULO IV Administradores de fincas



Artículo 52. Administradores de fincas de uso residencial.

Los administradores de fincas de uso residencial, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de las personas consumidoras. Para ello deben asesorar a la comunidad para que completen la documentación exigible conforme a lo establecido en la presente ley y en la normativa vigente de aplicación en lo relativo al uso, conservación y mantenimiento de los inmuebles de uso principal residencial y los requisitos exigibles de calidad.

TÍTULO V VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía

Artículo 53. Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente de su titular adjudicatario o arrendatario o cesionario autorizado en los términos establecidos en la presente Ley, sin que bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso no autorizado. A estos efectos, se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de seis meses consecutivos al año.

No obstante, se exceptuará de lo anterior cuando se acredite la ausencia de destino a residencia habitual y permanente de su titular adjudicatario o arrendatario o cesionario autorizado, por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente, que deberán ser comunicadas a la Delegación Territorial competente mediante declaración responsable con documentación justificativa, en el plazo de diez días hábiles desde que se produzca la no habitación.

2. No perderá el carácter de residencia habitual y permanente, la vivienda en la que se desarrolle además alguna actividad económica o profesional de su titular, o de algún miembro de su unidad familiar, lo que deberá ser comunicado a la Delegación Territorial competente, en el plazo de tres meses a contar desde el inicio de dicha actividad.

En todo caso, la actividad económica o profesional que se lleve a cabo en la vivienda debe ser compatible con el uso urbanístico y tener licencia municipal, en el caso de que sea preceptiva por la normativa vigente.

3. En ningún caso esa actividad podrá suponer el arriendo o la cesión de parte de la vivienda con fines lucrativos prohibiéndose expresamente su uso para alquiler turístico.
4. Aquellos locales comerciales que se encuentren en una promoción de vivienda protegida y que modifiquen su uso a residencial, previo cumplimiento de los requisitos que exija la normativa urbanística vigente para el referido cambio de uso, deberán destinarse en todo caso a vivienda protegida previa obtención de la calificación municipal pertinente y destino conforme a la normativa de aplicación, siendo



precisa la selección del destinatario a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en caso de transmisión o alquiler.

5. En el caso de viviendas de titularidad autonómica, las comunicaciones a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo deberán dirigirse a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o entidad que la sustituya.

Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.

1. Las viviendas protegidas, durante el periodo de protección, se destinarán a las personas físicas, y unidades familiares o de convivencia con ingresos limitados que reúnan los requisitos que se establezcan para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y demás normativa de aplicación y constituyan en ella su residencia habitual o permanente. En los citados programas se atenderán de manera prioritaria las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, como, entre otros, las personas jóvenes, mayores, personas con capacidades diferentes, personas víctimas del terrorismo, familias monoparentales, familias numerosas, personas víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados. Se promoverá la cohesión social, posibilitando promociones con viviendas calificadas con distintos regímenes.
2. Las personas destinatarias de vivienda protegida, deberán cumplir los siguientes requisitos, que serán objeto de desarrollo reglamentario y de concreción en cada programa:
 - a) Disponer de unos ingresos familiares mínimos, según las limitaciones establecidas en el Plan de Vivienda, que dificulten el acceso a una vivienda en el mercado libre, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente.
 - b) No superar el importe de ingresos determinados en los programas del Plan de Vivienda que corresponda.
 - c) Acreditar la suficiencia de recursos para poder llevar una vida de forma independiente con suficiente grado de autonomía. A estos efectos, se considerará que el importe destinado al pago de la vivienda no debería superar el 30% de todos los ingresos de la unidad familiar.
 - d) Estar empadronado en un municipio de Andalucía, salvo excepciones que se establecerán reglamentariamente.
 - e) Estar inscrito en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en el municipio en el que se pretenda obtener vecindad, a excepción de los casos que estén exentos de selección por el mencionado Registro.
 - f) No ser titulares en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute, salvo las siguientes excepciones:
 - Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.
 - Que opten a una vivienda protegida en régimen de cooperativa o cohousing.
 - Que sean personas destinatarias de alojamientos o realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.
 - Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.



- Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, movilidad reducida a causa de su discapacidad o a una situación de dependencia sobrevenida.

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

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

Artículo 55. Duración del régimen de protección.

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas se determinará en el Plan Andaluz de Vivienda. Este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos construidos en suelos dotacionales.
2. Las prohibiciones y las limitaciones que resulten de la calificación como vivienda protegida de acuerdo con la normativa aplicable deberán constar en la correspondiente escritura pública y tendrán reflejo en el Registro de la Propiedad en el respectivo asiento registral, según lo previsto en la presente Ley y sus reglamentos de desarrollo.
3. La caducidad de la nota marginal que refleje el carácter de vivienda protegida se producirá por el transcurso del plazo de duración del régimen legal de protección.

Artículo 56. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.

1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición, arrendamiento o adquisición de las viviendas protegidas estará sujeto a un precio o renta máximos que serán fijados, en su caso, para cada ámbito territorial en los correspondientes planes de vivienda y suelo.
2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a quien compre o sea arrendatario de una vivienda protegida, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado.



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

Artículo 57. Acceso a la vivienda protegida.

De conformidad con lo establecido en el artículo relativo a la selección de los destinatarios y una vez finalizado el procedimiento de selección y adjudicación, el acceso a la vivienda protegida será en arrendamiento o en propiedad con carácter general, sin perjuicio de cualquier otro régimen de uso que la normativa vigente pueda prever para el acceso a la vivienda protegida mediante otro derecho. Podrán establecerse procedimientos de acceso en arrendamiento con opción de compra, o de compra con acceso diferido.

Artículo 58. Plazo de primera utilización.

1. Las viviendas deberán ser habitadas por sus titulares, que deberán estar empadronados en la misma, en los siguientes plazos máximos:
 - a) Seis meses desde la elevación a escritura pública del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, tanto en primera como en posteriores transmisiones.
 - b) Tres meses contados desde la entrega de la vivienda, en caso de arrendamiento.
2. Los plazos a los que se refiere el apartado anterior podrán prorrogarse, previa solicitud, al menos 15 días antes del vencimiento del plazo inicial.

La prórroga podrá concederse por un plazo máximo de tres meses si media causa justificada apreciada por la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

El plazo para resolver y notificar sobre la prórroga es de quince días desde la presentación de la solicitud, transcurridos los cuales sin que se hubiere notificado la resolución se entenderá estimada la solicitud.

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

1. Se crea el Sistema de Información de Vivienda Protegida cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios. La información registrada será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía y del portal de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de las viviendas desde varios criterios objetivos y a través de mapas.
2. Los Ayuntamientos podrán tener sus propios registros de información de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección y que se promuevan en su término municipal por parte de agentes tanto públicos como privados, y deberán comunicar la mencionada información al Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía a los efectos de dar la difusión necesaria, preferentemente mediante mecanismos de interconexión automáticos que se diseñen a tal efecto.
3. Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, se desarrollará el objeto, fines y funcionamiento del citado sistema.



CAPÍTULO II

Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida

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

1. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es el instrumento básico para la inscripción de las personas solicitantes de viviendas protegidas, para la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas y para la certificación de que cumplen los requisitos necesarios para acceder a las mismas. Su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.
2. La inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se realizará en base a una declaración responsable.
3. Con la finalidad de poder realizar una planificación que atienda a las demandas reales existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de vivienda desarrollará un sistema informático para dar soporte a los Registros Municipales que será de obligado uso para los Ayuntamientos y entidades dependientes de los mismos, y donde estos volcarán periódicamente los datos que se determinen reglamentariamente. El incumplimiento por los Ayuntamientos de sus obligaciones podrá dar lugar a penalización en el acceso a las ayudas de los Planes en materia de vivienda o a la imposición de sanciones al Ayuntamiento y a la adopción de las medidas que se establezcan en la presente Ley, y las normas que la desarrollen.
4. Los Ayuntamientos están obligados a mantener este Registro actualizado de manera permanente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.
5. Se establece la obligación de los administrados de actualizar cada dos años mediante declaración responsable la información contenida en el Registro, tanto de ellos mismos como de la unidad familiar o de convivencia en la que se integren, manifestando su intención de continuar inscritos, y en el caso de que no se haya producido ninguna alteración, a ponerlo en conocimiento igualmente de la Administración mediante comunicación previa. En caso de incumplimiento de la obligación de actualizar los datos bianualmente, el administrado quedará excluido del Registro. Reglamentariamente se establecerán los datos y documentos a aportar para la inscripción en el Registro, los formularios concretos, así como los efectos de la inscripción y de la exclusión del Registro.
6. Asimismo, las personas inscritas en el Registro de demandantes de vivienda protegida autorizan el acceso a los datos por las Administraciones con competencia en materia de vivienda, y por los promotores privados de las mismas, en su caso.
7. En todo caso debe garantizarse el acceso telemático al Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Artículo 61. Selección y Adjudicación de Vivienda Protegida.

1. La selección y adjudicación de las viviendas protegidas se realizará, de conformidad con los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, con carácter general a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, y en particular en los siguientes supuestos:
 - a) Adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción.



- b) Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler.
 - c) Transmisión de la propiedad en caso de viviendas calificadas en alquiler, una vez transcurrido el plazo previsto en el oportuno programa del correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto estatal como autonómico, cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de opción de compra, en su caso.
 - d) Transmisión de viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad como consecuencia de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, o en los supuestos de ejecuciones hipotecarias u otros procedimientos judiciales donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega de la vivienda protegida, cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser adjudicatario en los términos establecido en la presente ley.
2. La selección y adjudicación a través del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, se podrá excepcionar en los siguientes supuestos y siempre respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia:
- a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.
 - b) La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.
 - c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.
 - d) Las adjudicaciones de viviendas del parque público titularidad de la Comunidad Autónoma a la Consejería competente en materia de Servicios Sociales y/o en materia de Violencia de Género, o a las entidades dependientes de la/s misma/s para destinarlas a la atención, entre otros, de menores, víctimas de violencia de género, colectivos vulnerables y/o en definitiva para el cumplimiento de los fines que le sean propios.
 - e) Las segundas adjudicaciones de viviendas del parque público de titularidad autonómica o municipal cuando respondan a la necesidad de regularizar ocupaciones de hecho siempre que: se trate de evitar situaciones de riesgo de exclusión debidamente acreditadas; la ocupación sin título se haya originado sin violencia sobre las cosas o las personas; no haya sido objeto de sanción o resolución administrativa en expediente de desahucio o recuperación posesoria; exista convivencia normalizada y se esté ocupando la vivienda al menos durante los últimos 3 años.
 - f) Las adjudicaciones mediante selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas por procedimiento abreviado de selección, que podrá realizarse por la persona promotora respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, lo que finalmente será certificado por los Registros Municipales de Demandantes.
3. También se podrá seleccionar a través del Registro a los adjudicatarios de otras viviendas ofrecidas, cedidas o puestas a disposición del mismo, conforme al procedimiento que se establezca en las ordenanzas reguladoras o como se establezca reglamentariamente.
4. Cuando se trate de viviendas que han quedado vacantes concluido el procedimiento de selección de destinatarios conforme a lo establecido en los apartados anteriores, el derecho de adquisición preferente se ejercerá en el plazo de treinta días desde que la promotora comunique esta situación a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento, si hubieran manifestado en plazo su intención. En



caso contrario, el promotor podrá adjudicar las viviendas libremente.

Artículo 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida.

1. La persona titular de la promoción de viviendas protegidas solicitará al correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes el inicio del procedimiento de selección, bien solicitando la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada o bien informando de la realización de una convocatoria específica a efectos de su publicación, así como el establecimiento de garantías adicionales, en su caso, que acrediten el mantenimiento de los ingresos de la unidad familiar durante el periodo del abono del precio de la compraventa o alquiler que se establezca para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y demás normativa de aplicación.
2. La selección de los adjudicatarios de vivienda protegida se realizará por sorteo, baremación, antigüedad en la inscripción, u otros sistemas de adjudicación definidos en las bases reguladoras del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, siempre que respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia, iniciándose el procedimiento bien mediante convocatoria previa o mediante solicitud del listado ordenado del registro, según se acuerde por el Ayuntamiento a solicitud del promotor.

El Ayuntamiento, en un plazo de 10 días desde la solicitud del promotor, deberá manifestar su intención de ejercer el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas que queden vacantes una vez transcurrido el procedimiento de adjudicación previsto en el presente artículo, quedando decaído el derecho de adquisición preferente en caso de no manifestarse en el referido plazo.

3. En el caso de que se opte por realizar una convocatoria específica, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida aprobará y publicará, en la web del Ayuntamiento y en el tablón de edictos, la convocatoria y sus requisitos concretos y las garantías adicionales, en su caso, que se hayan considerado adecuadas para la promoción, con un plazo de antelación mínimo de dos meses. El anuncio deberá contemplar el régimen de la convocatoria, si se realizará mediante concurrencia competitiva o no competitiva o por sorteo, según las características de la promoción, así como las garantías adicionales y el plazo y lugar de presentación de solicitudes que habrá de computarse desde la publicación del anuncio en la web municipal.

A dicha convocatoria únicamente podrán presentarse personas previamente inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria. La solicitud se realizará mediante declaración responsable.

4. A los efectos meramente informativos, el Ayuntamiento deberá remitir información básica de la promoción, de la persona titular y de la convocatoria, con carácter previo a la publicación del anuncio para su inclusión en el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.

La Consejería, en un plazo de 10 días desde la recepción de esta información, deberá manifestar su intención de ejercer el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas que quedasen vacantes una vez transcurrido el procedimiento de adjudicación previsto en el presente artículo, quedando decaído el derecho de adquisición preferente en caso de no manifestarse en el referido plazo.



El Ayuntamiento tendrá preferencia sobre la Consejería para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

5. En caso de que existan renunciaciones, entendiéndose también por éstas el supuesto de que la persona adjudicataria no dé respuesta a los requerimientos de la persona titular de la vivienda protegida para la formalización de la adjudicación de la misma en el plazo de 30 días, a contar desde el día siguiente a la fecha de recepción del requerimiento, ésta remitirá la información al Ayuntamiento o a la Consejería para el ejercicio del derecho de adquisición preferente si hubieran manifestado su intención de ejercerlo con anterioridad en los términos previstos en la ley, o en caso contrario, podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de personas suplentes.
6. El promotor remitirá al Ayuntamiento o entidad dependiente acreditación de las renunciaciones motivadas y acreditación de la ausencia de respuesta al ofrecimiento.
7. Una vez confeccionada la lista de personas preadjudicadas y las renunciaciones, el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida comprobará el cumplimiento de los requisitos de acceso de las personas que figuren en la mencionada relación, y procederá a la emisión del certificado del cumplimiento de requisitos para su adjudicación definitiva.

Artículo 63. Procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de vivienda protegida.

1. Se establece para la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas, un procedimiento abreviado de selección, al que pueden acogerse las personas promotoras, comunicándolo al Registro Público Municipal de Demandantes de forma previa al inicio del procedimiento.
2. Mediante dicho procedimiento, la persona promotora de viviendas protegidas comunicará al ayuntamiento previo al inicio del procedimiento de selección, a los efectos de dar publicidad a los inscritos en el registro de demandantes, su voluntad de acogerse a este procedimiento por el cual el propio promotor efectuará la selección de los adjudicatarios mediante procedimiento que garantice la pública concurrencia y transparencia, y comprobará el cumplimiento de los requisitos de acceso de las personas que previamente deberán estar inscritas en el registro de demandantes de vivienda. Posteriormente procederá a la remisión al Ayuntamiento del listado de personas pre adjudicadas, junto con la documentación acreditativa, con la finalidad de que el Registro emita el certificado del cumplimiento de requisitos para su adjudicación definitiva.

CAPÍTULO III

Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos

Artículo 64. Promoción de viviendas protegidas.

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



Artículo 65. Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.

1. Las Administraciones Públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas protegidas a las que se refiere la presente Ley mediante el establecimiento de medidas económicas, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones, como la cesión de derechos de superficie a promotores privados.
2. En el ámbito de las competencias autonómicas se podrán establecer incentivos económicos en las distintas fases de la producción de las viviendas, así como a la compraventa de las mismas, sobre los distintos agentes que actúan en la consecución del objetivo de incrementar la oferta de vivienda a precio asequible en el mercado y para favorecer el acceso a la vivienda, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, en su caso, y teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias.
3. Con el objeto de fomentar la construcción de viviendas protegidas con mejores prestaciones, mejorar las condiciones de sus zonas comunes y fomentar la construcción de terrazas, no computarán como edificabilidad las zonas comunes del edificio necesarias para su utilización y funcionamiento, ni las estancias distintas de las anteriores destinadas al uso social y común del edificio hasta un límite que se establecerá reglamentariamente, ni la superficie destinada a terraza hasta 10 m², y siempre que esto sea compatible con el cumplimiento del resto de determinaciones de ordenación urbanística.
4. El importe y requisitos de concesión de las ayudas económicas se establecerán en los correspondientes planes de vivienda, pudiendo ser, entre otras, las siguientes:
 - a) Préstamos cualificados o convenidos, con garantía hipotecaria o personal, concedidos por entidades de crédito dentro de los convenios suscritos a tal efecto.
 - b) Subvenciones regladas.
 - c) Subsidios de préstamos cualificados o convenidos.
 - d) Cualquier otra que se establezca en la normativa reguladora.

Artículo 66. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida.

1. El precio máximo de los terrenos destinados a vivienda o alojamiento protegido, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, se fijará en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo expresándose en un porcentaje máximo del precio de venta o referencia del metro cuadrado construido por la superficie construida de las referidas viviendas y anejos vinculados.

Si el precio máximo de referencia estuviera expresado en metros cuadrados útiles, a los efectos de la presente ley, se entenderá que la superficie útil se corresponde con el 75% de la máxima superficie construida permitida por el planeamiento urbanístico.

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



3. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones que se realicen por precio superior al establecido, mientras que persista la obligación de destinar el suelo a vivienda o alojamiento protegido. Podrá instarse judicialmente su nulidad por la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador por esta Ley.
4. Será obligatorio que el titular de los suelos destinados a reserva de vivienda o alojamiento protegido comunique a la Consejería competente en materia de vivienda las transmisiones de los mismos, acompañando copia de la escritura, en el plazo de 10 días desde su firma ante Notario. A tal efecto, los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Consejería competente las inscripciones de transmisiones de vivienda protegida y/o de suelos destinados a reserva protegida.

Artículo 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.

1. La calificación de una vivienda protegida supone el acto expreso declarativo de derechos y obligaciones conforme al marco del programa en que se encuadre una promoción o vivienda, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. Corresponde a los Ayuntamientos la calificación de vivienda o alojamiento protegido, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.2.d de la Ley de Autonomía Local de Andalucía, y de acuerdo con los criterios que establezca la Comunidad Autónoma.
3. La calificación se emite a solicitud de la persona promotora, de forma provisional con el proyecto de obras, tras la verificación de la adecuación de las viviendas a la normativa de aplicación. La calificación provisional se integra en el procedimiento de otorgamiento de la licencia de obras, o en su modificación, si la promoción hubiese obtenido previamente dicha licencia.
4. Si la actuación está sujeta a declaración responsable, de acuerdo con la legislación urbanística, se solicitará la calificación provisional en el momento de la presentación de la declaración responsable. El promotor podrá iniciar las obras después de obtener la calificación provisional o iniciarlas antes a su cuenta y riesgo.
5. Las entidades urbanísticas certificadoras o los colegios profesionales podrán emitir certificación de conformidad respecto de la documentación preceptiva para la solicitud de la calificación provisional o presentación de la declaración responsable, en su caso.
6. Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando el régimen y, en su caso uso, ante el correspondiente Ayuntamiento para su resolución, acompañada de la siguiente documentación:
 - a) Los documentos acreditativos de la identidad de la persona solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.
 - b) Certificado o nota simple del Registro de la Propiedad acreditativo de la propiedad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculten a realizar la promoción, y del estado de cargas y gravámenes. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor, o título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir. En el caso de opción de compra para viviendas en régimen de compraventa, el contrato deberá contemplar la liberación de cargas y gravámenes de los terrenos antes de la elevación a



- escritura pública de la adquisición de la vivienda por su adjudicatario.
- c) Documento técnico, que permita verificar la adecuación a la normativa técnica de diseño exigible y obtener la licencia de obras.
- d) Las personas promotoras para uso propio individual deben aportar, además, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos que les permiten el acceso a la vivienda protegida.
- e) En el caso de que no esté prevista la adjudicación de las viviendas a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida por incluirse en alguna de las excepciones reguladas en esta ley, se presentará justificación de esta circunstancia.

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

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

8. El contenido de la Calificación Provisional, que en su caso se reflejará expresamente como Anexo en la Licencia de Obras consistirá como mínimo en:

Identificación de la persona promotora, señalando si es pública o privada y, en su caso, si la vivienda es para uso propio individual o agrupado en cooperativa.

- a) Régimen y uso al que se acoge la promoción. Cuando la promoción tenga viviendas acogidas a distintos programas, regímenes o usos, se hará constar de forma individualizada el que corresponda a cada vivienda.
- b) Número identificativo de la vivienda que estará compuesto por 10 dígitos, de los que los 5 primeros corresponderán al código INE del municipio, y los 5 siguientes serán definidos por el correspondiente Ayuntamiento.
- c) Superficie útil y construida individualizada de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados. Cuando la promoción incluya estancias de uso común protegidas de conformidad con lo que establezca el correspondiente plan de vivienda se incluirá, además, la superficie de estas estancias que corresponda proporcionalmente a cada una de las viviendas o unidades habitacionales. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para los cupos que procedan para personas con discapacidad.
- d) En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación, se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento se señalará la forma de cálculo de la renta máxima.
- e) Datos registrales y catastrales de la parcela. Cuando en el momento de calificación provisional no exista este dato, debe hacerse constar de forma detallada la localización de la promoción, mediante coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30.
- f) Adecuación urbanística de la actuación.
- g) Período de vigencia del régimen legal de protección.
- h) Las condiciones derivadas de procedimientos de adjudicación o venta de suelo, o como



consecuencia de la obtención de financiación, si las hubiera.

- i) En el caso en que las viviendas se acojan a un determinado programa de financiación con cargo a planes autonómicos o estatales de vivienda, las limitaciones y condiciones derivadas de dicho programa, una vez haya sido dictada resolución de concesión de las ayudas por el órgano que corresponda.

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

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

Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional para presentar la solicitud de calificación definitiva, que podrá ser prorrogado por diez meses más, debiendo la Administración local resolver en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la solicitud de prórroga.

10. En ningún caso se entenderá concedida por declaración responsable la calificación definitiva cuando se haya presentado la misma con omisión o falsedad o las actuaciones ejecutadas al amparo de la misma contravengan lo dispuesto en esta ley y demás normativa de aplicación en materia de vivienda. En el caso de que se compruebe por el ayuntamiento alguna de estas circunstancias, ello dará lugar a responsabilidades sancionadoras y a las medidas accesorias que se estimen oportunas para el ajuste de lo actuado a la legalidad vigente.
11. El anexo de la declaración responsable de ocupación para la calificación definitiva, incorporado a la escritura de obra nueva o rehabilitación, será título suficiente para su anotación en el Registro de la Propiedad y posterior conversión. El Registrador deberá de remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificado de haberse procedido a la anotación, en el plazo de 10 días desde que esta se produzca. Transcurridos dos meses sin que se remita resolución municipal por la que se deje sin efecto la declaración responsable que originó la anotación, esta se convertirá en inscripción definitiva. En caso contrario se procederá a su cancelación.
12. El Registro de la Propiedad debe remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificado de haberse procedido a la inscripción, en el plazo de 10 días desde que esta se produzca.
13. La resolución municipal por la que se deje sin efecto una declaración responsable será remitida al Registro de la Propiedad al efecto de que se proceda a la cancelación de la inscripción o anotación que en su caso se hubiera producido, quedando a su vez sin efecto la calificación definitiva de vivienda protegida.



Artículo 68. Transmisión de la promoción antes de la formalización de los contratos con los adjudicatarios.

En el caso de que se produzca la transmisión de la propiedad de una promoción de viviendas protegidas en ejecución, antes de la formalización de los contratos de venta o alquiler con los adjudicatarios, se deberá comunicar por el adquirente a la Consejería competente en materia de vivienda, en un plazo de 10 días desde la firma del documento en que se formalice, quedando este sujeto a los derechos y obligaciones que el anterior propietario hubiere contraído.

Artículo 69. Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida.

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

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

2. Exponer en sitio visible de la obra, durante el período de construcción, el cartel indicativo de estar acogida la promoción al régimen de vivienda protegida según modelo oficial.

CAPÍTULO IV

Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos

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

1. La persona promotora formalizará la adjudicación conforme a lo previsto en la presente ley, mediante el correspondiente contrato de venta, alquiler, alquiler con opción a compra u otro régimen de cesión de uso, una vez obtenida la acreditación emitida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, relativa al cumplimiento de los requisitos de acceso a la promoción, la cual quedará sin efecto transcurridos seis meses desde su emisión y podrá ser renovada a petición del interesado o del promotor.
2. Los contratos de arrendamiento y de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas deberán tener el siguiente contenido obligatorio, que será objeto de desarrollo reglamentario y podrá especificarse en los Planes y Programas que se aprueben:
 - a) El precio de venta o renta establecida para la vivienda o alojamiento y anejos, que no podrá exceder del precio máximo legal establecido, aunque sí podrá ser inferior.
 - b) La obligación del adquirente, arrendatario o cesionario de la vivienda o alojamiento protegido de fijar en este su residencia habitual y permanente.
 - c) La obligación de la persona promotora de entregar la vivienda o ceder el alojamiento protegido en el plazo máximo de tres meses, contados desde la fecha de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento o cesión de una vivienda o alojamiento



protegido si éste fuera posterior.

- d) Régimen jurídico al que se somete la vivienda protegida durante su periodo de protección.
 - e) El derecho del adquirente, arrendatario o cesionario de la vivienda o alojamiento protegido, a resolver el contrato si las viviendas no obtienen calificación definitiva.
3. En el plazo de seis meses como máximo desde la acreditación emitida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, y de cinco días hábiles como máximo desde su suscripción, el titular de la promoción de viviendas protegidas, remitirá a las respectivas Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en la materia, declaración responsable con los datos relevantes de los contratos que haya suscrito, ajustándose al modelo que se aprobará al efecto, y con el siguiente contenido mínimo:
 - a) Identificación de la vivienda y su localización
 - b) Identificación del expediente de calificación definitiva y fecha
 - c) Precio de venta o renta establecida en el contrato, para la vivienda o alojamiento y anejos, que no podrá superar el establecido en la normativa vigente.
 - d) Cantidades exigidas a cuenta o en concepto de reserva, en caso de compraventa.
 - e) Cuantía de la fianza depositada en caso de arrendamiento.
 - f) Datos identificativos de la persona promotora y adjudicatario
 - g) Fecha del contrato
 4. A dicha declaración responsable se acompañará acreditación del cumplimiento por la persona destinataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida de acuerdo con lo previsto para el correspondiente programa, expedida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
 5. En el caso de que el contrato contemple la percepción de cantidades a cuenta del precio final de la vivienda, deberá presentarse además copia del documento que acredite la garantía referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio, conforme a lo establecido en la presente Ley y su normativa de desarrollo.
 6. En el caso de que el contrato contemple el depósito de fianza, deberá acompañarse la declaración responsable de justificante del depósito de fianza de arrendamiento o en su defecto autorización para su consulta. El promotor hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente.
 7. Los datos consignados en los contratos han de reflejar fielmente los datos aportados en la declaración responsable, pudiendo, en caso contrario, dejar sin efecto la misma y exigirse las responsabilidades administrativas que procedan y, en su caso, la resolución del contrato.
 8. La Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar modelos tipo de contratos de arrendamiento, cesión y de compraventa o adjudicación de vivienda protegida.

Artículo 71. Percepción de cantidades a cuenta y en concepto de reserva.

Las personas promotoras de viviendas protegidas que pretendan percibir de las personas destinatarias



cantidades a cuenta del precio total deberán cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, salvo que, atendiendo a su personalidad jurídica, no resulte exigible en aplicación de lo establecido en su artículo 1.3 de la citada Ley.

Artículo 72. Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida.

1. La persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de tres meses desde la calificación definitiva.
2. Las notarías verificarán la presentación por el interesado de la declaración responsable ante la Delegación Territorial, que los datos consignados en la misma coinciden con los datos del contrato de compraventa suscrito, y que no han transcurrido más de seis meses entre la fecha de la acreditación del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la presentación de la declaración responsable.

La persona promotora deberá presentar copia autenticada de la calificación definitiva, que se adjuntará a la escritura pública, en la que se hará constar la fecha de la calificación definitiva, el plazo de duración del régimen legal de protección y, en su caso, los requisitos de la persona destinataria y de la vivienda, para proceder a su descalificación antes de que transcurra el plazo legal de protección.

3. En la escritura deberán constar expresamente las siguientes determinaciones:
 - a) Expediente de calificación y número identificativo de la vivienda protegida.
 - b) Periodo de protección.
 - c) Obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente durante el periodo en el que está sujeta al régimen de protección.
 - d) Obligación de incluir una cláusula específica en la que expresamente se advierta de la obligación de obtener autorización de la Administración competente para las operaciones de venta o presentar declaración responsable para el arrendamiento o cesión de uso, durante el periodo de protección, y que dichas operaciones están sujetas a un precio máximo y a la obligación del cumplimiento de los requisitos por el comprador, arrendatario o cesionario, según lo previsto en la presente Ley y el resto de la normativa de aplicación.
4. Al objeto de poder comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, las Notarías deberán remitir copia de la escritura a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión.
5. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones que se hayan efectuado sin el cumplimiento de lo previsto en este artículo.

CAPÍTULO V

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



Artículo 73. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida.

1. Los adjudicatarios de una vivienda protegida en alquiler o cesión de uso, mientras dure el periodo de protección, además de los derechos y obligaciones establecidos para cualquier propietario o arrendatario de una vivienda con carácter general, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:
 - a) Derecho a habitar la vivienda protegida en los plazos establecidos en la presente Ley y la obligación de darle a la misma el destino de residencia habitual y permanente de la persona adjudicataria titular o usuario autorizado.
 - b) Obligación de comunicar a la administración la adquisición de cualquier otra vivienda protegida, quedando prohibido ser titular del derecho de propiedad de más de una vivienda protegida en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sujetándose a la obligación de transmitir una de ellas en los plazos que se establezcan reglamentariamente.
 - c) En las operaciones de venta o arrendamiento de la vivienda protegida, cumplir las obligaciones de información establecidas en la presente Ley.
 - d) Obligación de presentar declaración responsable ante la Consejería competente en materia de vivienda para su alquiler o cesión de uso de la misma por su propietario, en los términos establecidos en la presente ley.
 - e) Prohibición de destinar una vivienda protegida para uso turístico, ya sea de forma completa o por habitaciones.
 - f) En el caso de ser adjudicatario del derecho de arrendamiento o cesión de uso de una vivienda protegida, será obligatorio declarar responsablemente el cumplimiento de los requisitos para ser adjudicatario cada dos años, pudiendo perder el derecho de arrendamiento de la vivienda protegida en el caso de parque público, a los efectos de garantizar la función social del mismo, y en el caso de promotor privado. Tendrán igualmente la obligación de desalojar la vivienda arrendada una vez finalizado el periodo de arrendamiento o todas sus prórrogas.
 - g) La prohibición del subarriendo total o parcial de la vivienda.
2. En caso de desistimiento voluntario del arrendamiento por su adjudicatario o una vez transcurrido el plazo del contrato, incluidas las prórrogas, el propietario de la promoción deberá poner la vivienda a disposición del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, para iniciar el procedimiento de selección de un nuevo adjudicatario.

Artículo 74. Publicidad en las operaciones de venta o arrendamiento de una vivienda protegida por las personas titulares.

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



El incumplimiento de esta obligación conllevará la exigencia de responsabilidades sancionadoras que procedan a la persona titular de la vivienda.

2. Las empresas propietarias de las páginas web donde se inserten los anuncios señalados en el apartado anterior tienen la obligación de facilitar a las administraciones competentes en materia de vivienda toda la información que le sea requerida en relación a los datos identificativos del anunciante y cualquier otra información que le sea requerida.

Artículo 75. Transmisión, Alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.

1. Las transmisiones del derecho de propiedad o cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta están sujetas al régimen de comunicaciones y al deber de obtener autorización a la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos reglamentariamente, al objeto de comprobar que se da cumplimiento al régimen de limitaciones propios de las mismas en cuanto a destino, precio, y requisitos de los destinatarios, y en su caso para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
2. La formalización de contratos de arrendamiento o de cesiones de uso por el propietario de una vivienda protegida, posteriores a la primera adjudicación, están sujetos a la previa presentación de una declaración responsable y a justificar la necesidad de alquilar la vivienda protegida por su titular por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente.

En la declaración responsable, que deberán presentar conjuntamente el propietario y el arrendatario o cesionario, se hará constar:

- a) Identificación de la vivienda protegida y del expediente de calificación.
- b) Título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c) Determinación de la renta y forma de pago, en su caso.
- d) Condiciones del arrendamiento o cesión.
- e) Acreditación, en su caso, de las circunstancias que permiten el arrendamiento o cesión, si está sujeta a algún límite conforme al Plan o Programa al que esté vinculada.
- f) Acreditación del cumplimiento de los requisitos de acceso al programa concreto al que se acoge la vivienda protegida, acompañada de los datos personales del arrendatario o cesionario y los de su unidad familiar, acreditativa de que se cumplen, y de compromiso de destino de la vivienda a residencia habitual y permanente del arrendatario o cesionario.
- g) Acreditación de la necesidad de arrendar la vivienda protegida por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente.

La omisión, inexactitud o falsedad en cualquiera de los datos que figuren en la declaración responsable, determinará la obligación de dejar sin efecto el contrato de arrendamiento, disponiendo el desalojo de la vivienda protegida.

En caso de incumplimiento de la obligación prevista en el apartado anterior, se podrán imponer multas coercitivas por la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo establecido en la presente



Ley, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad sancionadora que proceda.

3. La autorización o declaración responsable previstas en los apartados anteriores, se entienden sin perjuicio de la previsión contenida en el artículo 53.1 de la presente Ley relativo a la obligación de presentar declaración responsable en el caso de desocupación por un periodo superior a tres meses.

Artículo 76. Otorgamiento de escritura pública de venta de vivienda protegida en sucesivas transmisiones.

1. Con el otorgamiento de la escritura pública el notario controlará que la transmisión ha obtenido autorización por parte de la Consejería competente en virtud de resolución expresa o por silencio administrativo.
2. En la escritura deberán constar expresamente las siguientes determinaciones:
 - a) Expediente de calificación y número identificativo de la vivienda protegida.
 - b) Periodo de protección.
 - c) Obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente durante el periodo en el que está sujeta al régimen de protección.
 - d) Obligación de incluir una cláusula específica en la que expresamente se advierta de la obligación de obtener autorización de la Administración competente para las operaciones de venta o presentar declaración responsable para el arrendamiento o cesión de uso, durante el periodo de protección, y que dichas operaciones están sujetas a un precio máximo y a la obligación del cumplimiento de los requisitos por el comprador, arrendatario o cesionario, según lo previsto en la presente Ley y el resto de la normativa de aplicación.
3. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones que se hayan efectuado sin haber obtenido la autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, y en las que no se hayan efectuado, en la forma y plazos previstos, y la comunicación relativa al derecho de retracto.

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

1. Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos a los requisitos de adjudicación, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos en reglamentariamente.

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

2. En caso de desistimiento voluntario del arrendamiento por su adjudicatario o una vez transcurrido el plazo del contrato, incluidas las prórrogas, el propietario de la promoción deberá poner la vivienda a disposición del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, para iniciar el procedimiento de selección de un nuevo adjudicatario.



3. Los contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente ley y demás normativa de aplicación y deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de vivienda mediante declaración responsable suscrita por el arrendatario y el arrendador, en los términos previstos en el artículo 70.2 de la presente Ley, en un plazo de cinco días hábiles desde su suscripción. Dicha comunicación mediante declaración responsable no será necesaria cuando se trate de viviendas del parque público de titularidad autonómica.
4. Cuando la persona compradora haya accedido previamente a la vivienda protegida mediante un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra autorizado por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, no tendrá que acreditar los requisitos de acceso a la vivienda protegida, salvo la no disposición de otra vivienda conforme a la legislación vigente.

Artículo 78. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital.

1. Las adquisiciones de viviendas protegidas en virtud de procedimientos de fusión, absorción o aumentos de capital entre personas jurídicas están exentas de la obligación de obtener la autorización prevista en el presente capítulo.

Sin perjuicio de ello, deberán ser comunicadas por el adquirente a la Consejería competente en materia de vivienda protegida en el plazo de 10 días desde que se produzcan.

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

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

1. En los supuestos de adquisiciones de viviendas protegidas como consecuencia de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, con anterioridad a la formalización de dicha operación, el acreedor de la deuda deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, su intención de realizar dicha operación al objeto de que en el plazo de 10 días hábiles comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo al precio consignado en dicha operación que no podrá exceder del máximo establecido legalmente.
2. En los supuestos de ejecuciones hipotecarias u otros procedimientos judiciales donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega de la vivienda protegida, el juzgado deberá efectuar comunicación a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, al inicio del procedimiento judicial, consignando los datos de la vivienda protegida y el precio, al objeto de que en el plazo de 10 días hábiles comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo al precio consignado en dicha operación que no podrá exceder del máximo establecido legalmente.
3. En el caso de que no se ejercite sobre estas viviendas protegidas ningún derecho de tanteo o retracto por



parte de la administración en los plazos fijados anteriormente, la persona que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la misma, deberá:

- a) Comunicar la adquisición a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de 10 días desde que haya accedido a la titularidad mediante sentencia firme o formalización de la escritura pública.
 - b) Ofrecer la vivienda protegida al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento que corresponda en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad mediante sentencia firme o formalización de la escritura pública. En los supuestos previstos en este artículo, en el caso de que la vivienda protegida esté siendo usada sin título habilitante, dicho plazo podrá prorrogarse previa comunicación de esa situación por parte del adquirente, por un máximo de seis meses más.
4. La persona jurídica que adquiera la vivienda protegida por cualquier título quedará subrogada en las obligaciones contenidas en este artículo.
 5. En el caso en el que la transmisión forzosa se haya realizado a favor de una persona física que cumpla los requisitos para el acceso a la vivienda, esta presentará en el plazo de un mes desde el que se ha producido la transmisión, la comunicación a que se refiere el apartado 2 junto con el título de adquisición.

Artículo 80. Adquisición de vivienda protegida por sucesión mortis causa.

1. En las transmisiones de las viviendas protegidas que se produzcan por sucesión mortis causa, en el plazo máximo de diez días desde la aceptación de la herencia, el notario autorizante de la escritura deberá dar traslado de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de 10 días desde su suscripción.
2. En el caso de que la persona que haya adquirido por herencia la vivienda protegida vaya a transmitirla, arrendarla o ceder su uso, deberá cumplir con lo previsto en la presente Ley en cuanto al régimen de segundas transmisiones o arrendamiento.

CAPÍTULO VI

Prerrogativas de la Administración en relación a las viviendas protegidas

Artículo 81. Derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto.

La Administración de la Junta de Andalucía, los Ayuntamientos o las entidades públicas que dependan de los mismos, podrán ejercer los derechos de adquisición preferente sobre viviendas protegidas en los supuestos previstos en el presente capítulo.

Artículo 82. Derechos de adquisición preferente en primeras adjudicaciones.

1. El derecho de adquisición preferente podrá ejercerse por la Consejería competente en materia de vivienda o por el Ayuntamiento en los siguientes supuestos de primeras adjudicaciones:
 - a) Con carácter general, cuando una vez concluido el procedimiento de selección de destinatarios hayan quedado viviendas vacantes, siempre que se haya comunicado por la administración



competente esta intención en los términos previstos en la ley.

- b) En aquellos supuestos en los que el promotor de vivienda protegida no cumple el deber de edificar en los plazos establecidos en la licencia de obra, o en su defecto en la normativa urbanística.
2. Los plazos para el ejercicio del derecho de adquisición preferente, en estos supuestos, serán los siguientes:
 - a) Cuando se trate de viviendas que han quedado vacantes concluido el procedimiento de selección de destinatarios, el derecho de adquisición preferentes se ejercitará en el plazo de treinta días desde que la promotora comunique esta situación a la administración que hubiese comunicado su intención en plazo.
 - b) Para el caso de incumplimiento por el promotor de vivienda protegida de la obligación de ejecutar la promoción en los plazos previstos en la licencia de obras o, si esta no los establece, en la normativa urbanística, el Ayuntamiento en el caso de que no tenga intención de ejercer el derecho de adquisición preferente, comunicará esta circunstancia a la Consejería competente en materia de vivienda que pondrá de manifiesto al promotor y al Ayuntamiento, la intención de ejercitar este derecho en el plazo máximo de treinta días desde que reciba la comunicación del Ayuntamiento. El derecho de adquisición preferente se ejercerá en el plazo de noventa días contados desde la fecha en que se ponga de manifiesto al promotor, por cualquiera de las administraciones competentes.
 3. El derecho de adquisición preferente se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el ámbito territorial en la fecha en la que se produzca la adquisición.
 4. El ejercicio del derecho de adquisición preferente determina la subrogación de la Administración o el ente público que lo ejercite en el lugar del promotor.
 5. En lo supuestos del presente artículo, en el caso de que tanto el Ayuntamiento como la Junta de Andalucía quieran ejercitar el derecho de adquisición preferente prevalecerá el del Ayuntamiento.
 6. Reglamentariamente se desarrollarán las condiciones para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

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

1. Los derechos de tanteo y retracto en las segundas o sucesivas transmisiones inter vivos de la de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute y en general cualquier acto de disposición sobre las viviendas protegidas estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal, se ejercerán en los términos previstos en esta ley por la Administración de la Junta de Andalucía.
2. En los supuestos de segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, los derechos de tanteo y retracto podrán ejercerse tanto por la Administración de la Junta de



Andalucía como por los Ayuntamientos, en los términos previstos en esta ley. En el caso de que tanto el Ayuntamiento como la Junta de Andalucía quieran ejercitar el derecho de adquisición preferente prevalecerá el del Ayuntamiento.

3. Procederá el derecho de retracto cuando la persona adquirente de la vivienda protegida haya incurrido en falsedad sobre los datos facilitados, que hayan sido determinantes para la adquisición de la vivienda por carecer de las condiciones necesarias para ser destinatario de vivienda protegida, todo ello sin perjuicio de las sanciones que procedan.

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

4. En los supuestos previstos en los apartados 1 y 3 del presente artículo, previa solicitud del Ayuntamiento del municipio en el que se ubiquen las viviendas, y una vez suscrito el acuerdo entre ambas Administraciones, se podrá ceder el ejercicio de estos derechos a favor del Ayuntamiento o entidad pública que designe la Administración de la Junta de Andalucía.
5. Los derechos de tanteo y retracto definidos en los apartados anteriores se ejercerán de conformidad con el procedimiento establecido en la presente Ley.
6. El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

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

7. En el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, sus titulares podrán designar a quién se adjudica la vivienda protegida, que se subrogará en la posición de aquellos. La selección de dicha persona adjudicataria se realizará a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio donde se ubique la vivienda protegida, que facilitará a la administración un listado priorizado de demandantes del ámbito territorial donde se ubique la misma, o en los términos que se establezcan reglamentariamente.
8. El órgano competente que decida ejercitar el derecho de tanteo o retracto comparecerá, dentro del plazo de ejercicio del derecho, ante Notario o Notaria, manifestando su voluntad, depositando el precio o acreditando su consignación judicial y requiriendo al Notario o Notaria para que señale día y hora para el otorgamiento de la escritura y para que comunique los anteriores extremos al transmitente o adquirente retraído.

En el día y hora comunicados por el Notario o Notaria, se otorgará por ambas partes la oportuna escritura pública, en la que se hará entrega del precio, con los descuentos, en su caso, a que se refiere el apartado siguiente, y de la posesión efectiva de la finca transmitida.



Si existieran cargas o gravámenes sobre la vivienda, la entidad adquirente podrá descontar del precio los gastos necesarios para su cancelación y poner a disposición del transmitente o adquirente retraído el sobrante, asumiendo el pago de los demás gastos que origine dicha cancelación.

CAPÍTULO VII

Descalificación de la vivienda protegida

Artículo 84. Descalificación.

1. La descalificación se acordará por acto expreso de la Consejería competente en materia de vivienda previa solicitud de la persona titular de la vivienda protegida tras la comprobación del cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) Que hayan transcurrido 10 años desde la calificación definitiva de la vivienda o el plazo establecido para que proceda la descalificación fijada en el plan al que estuviera acogida la vivienda si éste fuera inferior a 10 años.
 - b) Que la procedencia de los suelos en los que la vivienda esté ubicada no impida la descalificación por tratarse de suelos dotacionales.
 - c) A estos efectos, la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística en suelo residencial no impedirá la descalificación.
 - d) Excepcionalmente el Plan de Vivienda podrá modificar justificadamente estos requisitos para descalificar antes de que transcurra el plazo del régimen legal de protección, así como establecer requisitos adicionales.
2. En caso de que proceda la descalificación se comunicará al interesado el importe global de las cantidades a reintegrar por la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y otras ayudas recibidas de la Administración General del Estado, de la Administración de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, incrementado con los intereses legales devengados desde la percepción de la correspondiente ayuda. En dicha comunicación se establecerá el plazo para su acreditación. En el caso de que el interesado no aporte la documentación justificativa en plazo, se entenderá desistida su solicitud.
3. Trascurrido el plazo de 3 meses desde la presentación de la solicitud de descalificación sin que haya recaído resolución expresa, la misma se entenderá desestimada por silencio negativo.
4. La resolución firme por la que se acuerde la descalificación de una vivienda como protegida será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, con carácter obligatorio y por nota marginal, la correspondiente descalificación. Esta resolución será igualmente título suficiente para la cancelación en el Registro de la Propiedad de las limitaciones legales derivadas del régimen legal de protección, así como cualquier otro asiento registral de un derecho que estuviese vinculado al citado régimen de protección.

TÍTULO VI

INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA

Artículo 85. Bienes que integran la Infraestructura Residencial de Gestión pública



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

Artículo 86. Derecho de Superficie, usufructo o cesión de uso

1. El sector público podrá constituir, sobre suelos patrimoniales de su titularidad, derechos de superficie, usufructo o cesión de uso a favor de personas físicas o jurídicas privadas, para la construcción y gestión, por éstos, de vivienda protegida o asequible, en régimen de alquiler.
2. El derecho de superficie, usufructo, cesión de uso a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas protegidas solo se podrán conceder mediante concurso público.
3. Las bases de los concursos deberán contemplar cuantas determinaciones se estimen oportunas para concretar los términos en los que se constituirán los derechos sobre los suelos patrimoniales titularidad de la administración pública, así como las obligaciones que estos conlleven, en los términos previstos reglamentariamente.

Artículo 87. Bienes que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía.

1. El Parque Público de Viviendas de Andalucía está constituido por el conjunto de las viviendas y alojamientos de titularidad de la comunidad autónoma andaluza o de municipios de su territorio, o que siendo titularidad de otras administraciones radican en Andalucía y están gestionados por las Administraciones Territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes, incluidos garajes y trasteros anejos a las viviendas, cumplan o no con el concepto de vivienda protegida, destinado a dar solución habitacional adecuada, para los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes, y colectivos con necesidades especiales.
2. El Parque Público de Vivienda de Andalucía está integrado por el parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.

Artículo 88. Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública.

1. Las Administraciones Públicas podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir



y gestionar o únicamente a gestionar viviendas o alojamientos dotacionales en régimen de alquiler, de conformidad con la legislación de contratación pública.

2. Entre las condiciones a valorar en el procedimiento estarán el número mínimo de viviendas a construir, sus características básicas, la renta o canon máximo a abonar por las personas usuarias.
3. Las facultades de desahucio sólo podrán ser ejercidas por el titular público de las viviendas protegidas a propuesta del concesionario.

Artículo 89. Periodo de protección de las viviendas del Parque de Titularidad Autonómica y Municipal.

1. Las viviendas de titularidad pública integrantes del parque público de viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía y de los parques públicos municipales, extenderán el plazo de protección mientras que permanezca su titularidad pública, y en consecuencia estarán sujetas al régimen de protección a cuyo amparo se construyeron, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para la vivienda protegida.
2. Podrán enajenarse a sus arrendatarios, aquellas viviendas protegidas pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales, en los términos establecidos en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, o normativa que lo sustituya.
3. No obstante, y atendiendo a las circunstancias que concurran, podrá establecerse un precio inferior de venta o renta en caso de arrendamiento al establecido legalmente para las viviendas que integran el parque público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los Ayuntamientos, en cualquier momento del periodo de protección por resolución administrativa del titular de la entidad responsable de la gestión y administración de las mismas, y siempre que el adquirente cumpla las condiciones de adjudicación de la misma y del programa al que esté acogida la vivienda.

Artículo 90. Financiación del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

El Parque Público de Viviendas de Andalucía se financiará a través de las siguientes fuentes:

- a) Ingresos procedentes de la gestión y, en su caso, enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda.
- b) Bienes integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo, según art.128 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.
- c) Planes de vivienda y otras medidas complementarias adoptadas en el ámbito de las diferentes políticas públicas sectoriales, se incentivará la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda.

Artículo 91. Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

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

- a) Ampliar y gestionar, directa o indirectamente y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos



para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

- b) Otorgar derechos de superficie, usufructo o cesión de uso, o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo y de la edificación, en su caso, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.
- c) Ceder la gestión de las viviendas de los parques públicos, a entidades sin ánimo de lucro mediante convenio u otra forma que prevea la normativa vigente.
- d) Establecer fórmulas de colaboración público-privada que permita el cumplimiento de los fines del parque público, especialmente con la colaboración del tercer sector y entidades sin ánimo de lucro para dar solución habitacional adecuada, para los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes, y colectivos con necesidades especiales.
- e) Establecer programas de determinación temporal de rentas para minorar, aplazar, o establecer fórmulas de ayudas al pago de las rentas, en los casos de los colectivos con mayores dificultades en los que se acredite la vulnerabilidad económica o social, menores a cargo, personas mayores dependientes u otras circunstancias, con la finalidad de preservar el fin social del parque público de viviendas.

Artículo 92. Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía.

1. El acceso a las viviendas que formen parte de parques públicos puede producirse, de acuerdo con la correspondiente legislación y normativa de aplicación, en régimen de alquiler, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones socioeconómicas de las personas, unidades familiares y de convivencia destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de inclusión, cohesión social y asequibilidad, a excepción de las viviendas protegidas y alojamientos protegidos que se registrarán conforme a lo previsto en esta Ley para el procedimiento de adjudicación.
2. Las personas adjudicatarias de las viviendas pertenecientes al Parque Público de Titularidad Autonómica podrán ser seleccionadas directamente por el titular. Para ello, solicitará al Registro un listado de personas solicitantes que reúnan todos los requisitos adecuados para las características de las viviendas ofertadas y seleccionará de entre ellos las personas adjudicatarias con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia. Todo ello de acuerdo con el procedimiento que se desarrolle reglamentariamente.

Si el Registro no remite el listado a que se refiere el párrafo anterior en el plazo de quince días o las personas candidatas remitidas no cumplieran los requisitos exigidos en función de la vivienda de que se trate, el titular podrá realizar la selección de personas adjudicatarias en los términos indicados, siempre que se cumpla el requisito de inscripción previa en el Registro.

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



Artículo 93. Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Las Administraciones Territoriales competentes en materia de vivienda y sus entes dependientes deberán elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, incluyendo la identificación de las viviendas que lo componen, sus características principales, así como la de sus usuarios.

Artículo 94. Evaluación del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

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

Dicha memoria deberá presentarse en el último trimestre del año en que finalice el plazo de vigencia de la anterior.

Artículo 95. Derechos y deberes de los usuarios del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Los usuarios de una vivienda perteneciente al Parque Público de Vivienda de Andalucía, además de los derechos y obligaciones establecidos para cualquier propietario o arrendatario de una vivienda con carácter general, tendrán los siguientes derechos y obligaciones, que deberán figurar en el contrato de arrendamiento o cesión de uso:

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

Artículo 96. Desahucio administrativo.

1. Previamente al inicio del procedimiento de desahucio, la administración establecerá las medidas oportunas a los efectos de determinar, en su caso, la vulnerabilidad de la unidad de convivencia en cuestión, ofreciendo las alternativas disponibles de minoración o aplazamiento del pago de las rentas adeudadas o el ofrecimiento de una solución habitacional acorde a la situación socioeconómica de la unidad de convivencia, en colaboración con los servicios competentes en las materias de inclusión y



asuntos sociales.

Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias o usuarios de las viviendas y alojamientos protegidos, locales y edificaciones complementarias de titularidad pública por las causas que se establecen en el apartado siguiente.

2. Serán causas de desahucio administrativo las siguientes:
 - a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente, siempre que se acredite que se han realizado las actuaciones previas previstas en el apartado 1 anterior.
 - b) Incumplir el deber de conservación y mantenimiento o realizar obras sin consentimiento del arrendador, conforme a lo previsto en esta Ley y demás normas que la desarrollen.
 - c) Haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley.
 - d) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.
 - e) La cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.
 - f) Destinar la vivienda, o elementos anexos de la misma a un uso indebido o no autorizado.
 - g) Habitar una vivienda, o sus zonas comunes, o elementos anexos de la misma sin título legal para ello.
 - h) Ser titular de un derecho de propiedad, uso o arrendamiento de otra vivienda.

Artículo 97. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales, se ajustará a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación, sin perjuicio de las especialidades previstas en este artículo.
2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior, y después de haber adoptado las medidas previas establecidas en el apartado 1 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciera, de desahucio y de un recargo del 10 % sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que dichas personas hayan dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.
3. Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio por la administración titular de la vivienda, que se notificará concediendo un nuevo plazo de quince días para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar la vivienda, y que de no hacerlo, se procederá a la ejecución del lanzamiento de la misma, previo cumplimiento de los trámites preceptivos ante la jurisdicción ordinaria para el acceso al domicilio.



4. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el apartado 2 del artículo anterior, se notificará a la persona interesada la causa en la que se encuentra incurso y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes. A la vista de las actuaciones y previa audiencia por un plazo de quince días, se elevará la correspondiente propuesta de resolución.
5. En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que la persona arrendataria o adjudicataria entregue la vivienda, apercibiéndole que, en caso contrario, se procederá a la ejecución del lanzamiento de la misma.
6. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado y este no consistiera la entrada en el mismo, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.
7. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el apartado 2, letra b) del artículo anterior, y acreditado el grave riesgo para la seguridad y salud de las personas usuarias de la vivienda, se podrán adoptar las medidas cautelares que se estimen oportunas.

TÍTULO VII

LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA.

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

1. La inspección en materia de vivienda constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo.
2. Los municipios y la Consejería competente en materia de vivienda deben desarrollar las funciones inspectoras y sancionadoras en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 99. Inspección Autonómica en materia de vivienda.

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos, el desempeño de las funciones inspectoras para comprobar el cumplimiento de la presente Ley que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al personal funcionario del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, y del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, cuya organización y funciones se regularán por lo previsto en su normativa específica.

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

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

2. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad. Está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos e información que sean necesarios para comprobar la adecuación de los actos a la



legislación aplicable en materia de vivienda, y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido, incluida la que se contenga en toda clase de Registros Públicos, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora. Podrá requerirse información de carácter reservado con trascendencia tributaria previa autorización de los obligados tributarios a que se refieran los datos suministrados, conforme a lo previsto en el artículo 95.1.k) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

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

Artículo 100. Planificación y programación.

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

Artículo 101. Criterios generales de planificación.

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

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

Artículo 102. Plan de Inspección en materia de vivienda.

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial.
2. El Plan tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora.
3. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas



objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de estas que deban realizarse.

4. El Plan tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad.
5. El Plan se compondrá, al menos, de:
 - a) Una memoria justificativa de las necesidades de actuación a través de la técnica de planificación y expresiva del diagnóstico de necesidades habitacionales en el ámbito de su vigencia temporal.
 - b) Las directrices generales y estratégicas, mediante la determinación de las áreas de atención prioritaria y criterios básicos de desarrollo.
 - c) Los criterios que prioricen la actuación de la Administración en atención a las anteriores directrices generales.
 - d) La delimitación de los ámbitos geográficos y materiales de actuación.
 - e) La determinación de los objetivos en el periodo de vigencia.
 - f) La descripción de los programas que instrumentarán la planificación durante su vigencia.
 - g) La afectación de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan.
 - h) Los puntos de control y seguimiento, así como los indicadores de cumplimiento.
 - i) La especificación de su periodo de vigencia.
 - j) La indicación de las posibles actuaciones preparatorias o previas que contribuyan a determinar los objetivos y prioridades de la actividad inspectora.

TÍTULO VIII RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I Disposiciones comunes al régimen sancionador

Artículo 103. Actuaciones de investigación.

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

Artículo 104. Obligación de información.

1. Deber de colaboración de las compañías suministradoras.
Al objeto de tramitar las correspondientes actuaciones de investigación y sancionadoras, las compañías suministradoras de agua, luz y otros servicios, estarán obligadas a facilitar en el plazo de 15 días desde el requerimiento que se efectúe por el Ayuntamiento, Consejería competente en materia de vivienda y sus entidades adscritas información sobre los siguientes extremos:
 - La existencia de contratos de suministro de electricidad/agua en el periodo solicitado, así como



posibles cambios de titularidad en los mismos con relación expresa de las personas solicitantes y fechas de altas y bajas.

- Datos de las lecturas reales y estimadas efectuadas durante el indicado periodo de tiempo.
- Cualquier otro dato que resulte relevante al objeto de acreditar la infracción.

2. Deber de colaboración de las Notarías, Registros de la Propiedad y Mercantiles.

Al objeto de tramitar las correspondientes actuaciones de investigación y sancionadoras las Notarías y Registros de la Propiedad y Mercantiles, facilitarán en el plazo de 15 días desde el requerimiento que se efectúe por el Ayuntamiento, Consejería competente en materia de vivienda y sus entidades adscritas, la información que corresponda en relación a la actuación o expediente en cuestión.

Artículo 105. Sujetos responsables.

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.
2. En concreto pueden incurrir en responsabilidad por la comisión de una infracción, los propietarios de viviendas y alojamientos, los usuarios legítimos o no de los mismos, los agentes inmobiliarios, las compañías suministradoras y los Ayuntamientos.
3. No obstante, no habrá lugar a responsabilidad por infracción en materia de vivienda en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando concurra fuerza mayor.
 - b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.
 - c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.
4. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso, las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas y, en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.
5. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquellas.

Artículo 106. Criterios para la graduación de las sanciones.

1. En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley, debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la



infracción y la sanción aplicada, aplicándose para su graduación los criterios establecidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

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

Artículo 107. Multas coercitivas y otras medidas aplicables.

1. Con independencia de la acción sancionadora, se podrán imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en esta Ley.
2. Cuando la acción u omisión previamente requerida afecte a varias viviendas, se podrán imponer multas coercitivas por cada una de las viviendas afectadas por el requerimiento.
3. La cuantía de cada una de las multas no excederá, para la primera multa coercitiva, de 600 euros; para la segunda multa coercitiva, de 1.500 euros y, para la tercera multa coercitiva, de 3.000 euros.

Artículo 108. Administraciones competentes.

1. Corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente ley, a excepción de las que se atribuyen a los Ayuntamientos expresamente en el apartado 3 del presente artículo, y las previstas en el artículo 103, apartados 2.a), 3.d) y 4.b) y 105 , apartados 2.d) y 3.v), que se establecen como compartidas entre la administración autonómica y la administración local.
2. Dentro de la Consejería competente en materia de vivienda, la competencia sancionadora se atribuye a la Secretaría General de Vivienda u órgano que se determine en su defecto por la normativa vigente en materia de organización y funcionamiento de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. La competencia para imponer las sanciones en materia de vivienda en general que se regula en el artículo 103, apartados 3. a) b) y c) y 4. a) y c) y en materia de vivienda protegida que se regulan en el artículo 105, apartado 3. a), m) n) o) p) y q), de la presente Ley, le corresponde a los Ayuntamientos.
4. Dentro del Ayuntamiento, la competencia sancionadora en las infracciones previstas en el apartado anterior se atribuye a la persona titular de la Alcaldía-Presidencia.
5. En el caso de que no se ejercite por parte de los Ayuntamientos dicha potestad sancionadora, la Secretaría General de Vivienda de la Consejería competente se podrá subrogar en la citada potestad municipal, previo requerimiento al Ayuntamiento para la adopción de las medidas necesarias al respecto del procedimiento sancionador que corresponda.

Artículo 109. Prescripción de las infracciones.



1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley son los siguientes:
 - a) Cuatro años para las muy graves.
 - b) Tres años para las graves.
 - c) Dos años para las leves.
2. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se haya cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

Artículo 110. Prescripción de las sanciones.

1. Los plazos de prescripción de las sanciones administrativas tipificadas por la presente ley son los siguientes:
 - a) Tres años para las muy graves.
 - b) Dos años para las graves.
 - c) Un año para las leves.
2. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa haya adquirido firmeza.

Artículo 111. Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador se rige por lo dispuesto en la Ley 40/2015 de régimen jurídico del sector público, y la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común, así como las normas que las desarrollan para el ejercicio de la potestad sancionadora.
2. El plazo de duración del procedimiento es de un año desde el acuerdo de inicio del procedimiento. Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se notifique el acto administrativo de resolución del mismo.
3. A los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración del procedimiento, será suficiente acreditar que se ha realizado un intento de notificación que contenga el texto íntegro de la resolución, sin perjuicio de que, si así procede, haya de practicarse el segundo intento de notificación en cumplimiento de la legislación básica estatal en materia de procedimiento administrativo.

CAPÍTULO II

Tipificación de las infracciones y sanciones

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

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

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



2. Tendrán la consideración de infracciones leves:

- a) El incumplimiento del deber de información a la Administración, y la obstrucción de las funciones de control o inspección conforme a lo dispuesto en la presente Ley y demás normativa de aplicación, tanto por parte de otras administraciones y sus entes públicos dependientes, como por personas físicas y jurídicas privadas.

A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

- b) El incumplimiento o falsedad de datos en las obligaciones de inscripción en el Registro de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria especializados en el sector residencial.
- c) El incumplimiento de cualesquiera requisitos, obligaciones y prohibiciones contenidos en esta Ley así como los que, en ejecución de la misma, se establezcan en la normativa de desarrollo, siempre que no esté calificado por esta Ley como infracción grave o muy grave.

3. Tendrán la consideración de infracciones graves:

- a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles que no tengan asignados por la licencia u ordenación urbanística el uso residencial para su destino a vivienda, incumpliendo las condiciones exigibles en cada caso de habitabilidad o salubridad según lo dispuesto esta ley y demás normativa aplicable.

- b) Realizar un uso inadecuado de la vivienda que implique sobreocupación, o en su caso, arrendar, subarrendar o ceder total o parcialmente la vivienda posibilitando la existencia de sobreocupación.

- c) El incumplimiento de las normas técnicas de calidad que siendo específicas para las edificaciones destinadas al uso vivienda y aprobadas en desarrollo de la presente ley, que no sean consideradas infracción muy grave.

- d) La reiteración, una vez advertida la infracción, ante la negativa a suministrar datos a la Administración o ante la obstrucción a las funciones de información, control o inspección. A estos efectos, se entiende igualmente por obstrucción, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

- e) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en esta Ley y las normas que la desarrollen.

- f) El incumplimiento del fin de las medidas de fomento en materia de vivienda, con independencia de las demás obligaciones de reintegro y otras responsabilidades que procedan en su caso.

- g) El incumplimiento por un Ayuntamiento de su deber de adaptar el Plan Municipal de Vivienda al Plan Andaluz de Vivienda que se aprobase o revisase dentro del año siguiente a su entrada en vigor, o no prorrogarlo expresamente en caso de que proceda.

- h) No atender por parte de un Ayuntamiento los requerimientos de información de la Consejería competente en materia de vivienda, siempre que no sea considerado infracción leve.

4. Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

- a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles que no tengan asignados por la licencia u ordenación urbanística el uso residencial para su destino a vivienda, incumpliendo las condiciones



exigibles en cada caso de habitabilidad o salubridad, generando un riesgo cierto de seguridad para las personas usuarias de la misma, con arreglo a lo previsto en esta Ley.

- b) La reiteración de dos faltas graves en el plazo de cuatro años, a contar desde la imposición de la sanción por la primera de ellas, elevará la tipificación de la infracción a muy grave.
- c) El incumplimiento de las normas técnicas de calidad que siendo específicas para las edificaciones destinadas al uso vivienda y aprobadas en desarrollo de la presente ley, afecten a requisitos esenciales de seguridad, solidez estructural, salubridad y protección contra incendios.

Artículo 113. Sanciones en materia de vivienda en general.

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

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

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

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

1. Son infracciones en materia de vivienda protegida todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en el presente artículo.
2. Tendrán la consideración de infracciones leves las siguientes:
 - a) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicativo de estar acogida la construcción al régimen de vivienda protegida según el modelo oficial.
 - b) Incumplir, por parte de la persona titular de la vivienda protegida, la obligación de consignar en los anuncios para la enajenación o arrendamiento de viviendas protegidas la indicación de su condición de vivienda protegida y de la identificación del expediente de calificación.
 - c) La falta de comunicación de la calificación provisional por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo previsto en la legislación vigente.
 - d) La obstrucción o la negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección, que practique la administración competente, siempre que no sea considerada infracción grave.
3. Tendrán la consideración de infracciones graves las siguientes:
 - a) Falsear las condiciones familiares, económicas o de otro tipo en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso a las viviendas protegidas.
 - b) El incumplimiento, por parte de la persona destinataria de la vivienda protegida o usuario autorizado de la misma, de la obligación de habitarla en los plazos reglamentariamente establecidos o de dar a la misma el destino de domicilio habitual y permanente.
En el supuesto de que la titularidad de las viviendas protegidas sea de persona jurídica, o persona que no cumpla los requisitos para ser destinataria de una vivienda protegida, se entiende cometida la infracción cuando las mismas no hayan cumplido con su deber de posibilitar el uso de la vivienda por persona física que reúna los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable en materia de vivienda protegida.



- c) Consignar, por parte de la persona titular de la vivienda protegida, un precio superior al máximo permitido por la normativa aplicable en los anuncios para la transmisión o arrendamiento de la vivienda protegida.
- d) La falta de presentación por de la persona titular de una vivienda protegida de la declaración responsable o falsedad de los datos consignados en la misma y ausencia de aportación o falsedad de los documentos públicos o privados que, a los efectos de esta Ley y su normativa de desarrollo, hayan de presentarse, en relación con el arrendamiento y uso de la vivienda protegida.
- e) La falta de solicitud o comunicación por el transmitente o adquirente, así como la ausencia de obtención de autorización de las segundas o sucesivas transmisiones de la vivienda protegida.
- f) Que el titular o titulares de una vivienda protegida en arrendamiento adquieran una vivienda y no lo comuniquen a la Administración titular o al titular de la promoción de dicha vivienda protegida.
- g) Exigir, por cualquier medio, en la promoción, transmisión, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable, siempre que no sea considerada infracción muy grave.
- h) El incumplimiento, imputable al promotor o vendedor de viviendas protegidas, de la obligación de elevar los contratos a escritura pública y de entregar las viviendas en el plazo que establecerán las disposiciones que rigen la materia.
- i) No incluir en los contratos de compraventa, títulos de adjudicación o contratos de arrendamiento, las cláusulas establecidas al efecto por la legislación aplicable para las viviendas protegidas.
- j) El incumplimiento de la obligación de hacer constar en la escritura pública de compraventa de vivienda protegida las cláusulas previstas en esta ley en las que expresamente se advierta de las obligaciones de los titulares de las viviendas protegidas durante el periodo de protección.
- k) La cesión de la titularidad de la promoción de viviendas protegidas sin la preceptiva comunicación en los plazos establecidos en la normativa vigente.
- l) Incumplir la obligatoriedad de garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.
- m) No presentar la declaración responsable para la calificación definitiva en el plazo señalado en las disposiciones de aplicación, así como cuando se haya presentado la misma con omisión, falsedad o la actuación ejecutada al amparo de la misma contravenga lo dispuesto en esta Ley y demás normativa de aplicación en materia de vivienda.
- n) La entrega de las viviendas protegidas por el promotor a sus titulares previamente a su calificación definitiva.
- o) La falta de presentación por el promotor de viviendas protegidas de la declaración responsable o falsedad de los datos consignados en la misma u omisión de ellos, y ausencia de aportación o falsedad de los documentos públicos o privados que, a los efectos de esta Ley y su normativa de desarrollo, hayan de presentarse, en relación con la adjudicación, venta, arrendamiento y uso de las viviendas protegidas o alojamientos.
- p) El incumplimiento por parte de los promotores de vivienda protegida de las obligaciones previstas en esta Ley y su normativa de desarrollo en materia de publicidad, de selección de las personas adquirentes y de adjudicación de las viviendas protegidas.
- q) La transmisión, adjudicación, arrendamiento o cesión de viviendas protegidas por el promotor a quienes no reúnan los requisitos establecidos para acceder a las mismas.



- r) No comunicar, por parte de personas jurídicas, la adquisición de viviendas protegidas en operaciones de fusión, absorción o aumento de capital, a la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos en esta Ley.
 - s) No comunicar, por parte del acreedor de una deuda, en los supuestos de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deuda mediante entrega de la vivienda protegida, a la Consejería competente en materia de vivienda las condiciones de la transmisión.
 - t) El incumplimiento por los Ayuntamientos de las obligaciones previstas en esta Ley en materia de Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en cuanto a su creación, mantenimiento, gestión, actualización y competencias municipales relativas al procedimiento de selección de demandantes, y en materia del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía en cuanto a la información que han de suministrar.
 - u) La reiteración de la falta de comunicación de la calificación provisional por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo previsto en la legislación vigente.
 - v) La reiteración en la obstrucción o en la negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección, que practique la administración competente.
4. Tendrán la consideración de infracciones muy graves las siguientes:
- a) La transmisión o adquisición de suelo destinado a la construcción de cualquier tipo de vivienda o edificación protegida, por un precio superior al permitido en la normativa vigente.
 - b) La falsedad en la declaración de solicitud de los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción de viviendas.
 - c) Exigir, por cualquier medio, en la promoción, transmisión, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, una cantidad no permitida por la normativa aplicable en concepto de precio de venta o arrendamiento que sea superior al 20% del precio máximo de alquiler y al 40% del precio máximo de compraventa, según la normativa aplicable.
 - d) No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los Registros Públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, en las segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, en los términos previstos en la presente Ley.

Artículo 115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior, se presumirá que la vivienda protegida no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial durante más de tres meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación.
2. Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda protegida como deshabitada, entre otros, los siguientes:
 - a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de las personas residentes o usuarias.
 - b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad. A tal fin se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las



compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

- c) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- d) Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- e) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de habitación.

Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida.

1. Las infracciones tipificadas en esta sección serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:
 - a) Las infracciones leves, hasta 3000 euros
 - b) Las infracciones graves, desde 3.001 hasta 20.000 euros.
 - c) Las infracciones muy graves, con multa desde 20.001 hasta 120.000 euros.
2. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.
3. A los efectos previstos en el apartado 3 de este artículo, se considerará que revisten especial gravedad las infracciones en materia de incumplimientos a los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma.

Artículo 117. Sanciones accesorias en materia de vivienda protegida.

1. A quienes incurran en infracciones graves o muy graves previstas en la presente Ley, se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:
 - a) La pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.
 - b) La inhabilitación de la persona infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o actuaciones protegidas por la Comunidad Autónoma durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves, o de seis años, para las infracciones muy graves.
2. En relación a los Ayuntamientos, la comisión de infracciones en materia de vivienda y alojamiento protegido podrá determinar la imposibilidad de recibir ayudas u otras medidas de fomento de la Comunidad Autónoma por el plazo de dos años.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.



Las medidas establecidas en los apartados siguientes tienen por objeto incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida y tienen un carácter urgente y transitorio. Para ello se establece un plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que ésta fuera concedida.

La aplicación de las medidas requerirá de un acuerdo del órgano competente en el ámbito municipal, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde el inicio de la vigencia de la presente disposición.

1. Cambios de uso a vivienda protegida. En las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con los usos pormenorizados de turístico, dotacional privado o servicios de oficinas, se establece como uso alternativo el residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler. Esta previsión no requiere de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando se den las siguientes condiciones:
 - a) Condiciones de parcela: La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.
 - b) Condiciones de uso: El uso alternativo de vivienda protegida en alquiler deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrá superar el 20 por ciento de la edificabilidad que se destine a uso residencial. Las condiciones en las que se autorice el uso alternativo deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas y las condiciones en las que sea autorizado deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.
 - c) Condiciones de la edificación: La edificabilidad y el resto de parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70.
 - d) Régimen urbanístico: La implantación del uso alternativo no supondrá una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49. Cuando la implantación del uso alternativo requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.



2. Incrementos de densidad y edificabilidad. En las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá incrementarse un 20% la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección. La edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela. En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%.

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística cuando se den las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de parcela: La parcela deberá tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.
 - b) Condiciones de uso: El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 por ciento del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.
 - c) Condiciones de la edificación: El resto de parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.
3. Viviendas dotacionales en parcelas de equipamientos. Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación urbanística calificarán con el uso pormenorizado de vivienda dotacional las parcelas de equipamiento comunitario básico que sean necesarias para satisfacer la demanda municipal del parque público de viviendas, garantizando el equilibrio con el resto equipamientos básicos que demande la población.

En los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de la Ley podrán destinarse a vivienda o alojamiento dotacional aquellas parcelas de equipamiento público que no tengan asignado un uso pormenorizado específico o que estén destinadas genéricamente a servicios de interés público y social. La asignación del uso requerirá de un acuerdo municipal en el que se acuerde la oportunidad de destinar la parcela a uso residencial. Las condiciones de edificación en las que deba desarrollarse se establecerán mediante un estudio de detalle.

Las viviendas resultantes, en tanto que forman parte de la red de equipamientos comunitarios básicos, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.

Disposición Adicional Segunda. Modelos Normalizados de Declaraciones Responsables



Cada procedimiento que lleve asociado una DR, exigirá la aprobación de un Modelo Normalizado, la elaboración de una guía y reforzar las funciones de comprobación a posteriori.

Disposición Adicional Tercera. Consumos para considerar como deshabitada una vivienda protegida

1. Consumo de agua que en defecto de información más específica permite considerar como deshabitada una vivienda protegida:
 - inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
 - inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año
2. Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica, permita considerar como deshabitada la vivienda:
 - inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes
 - inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

Las viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran calificadas definitivamente con arreglo a algún régimen de protección pública y se encontraran dentro del periodo de protección, se regirán por lo dispuesto en la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones propias de su régimen de protección que siendo compatibles con el régimen jurídico establecido en esta ley deban permanecer vigentes.

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

Las promociones u obras de rehabilitación de edificios para uso residencial que a la entrada en vigor de esta Ley que hubieren solicitado licencia de obras, quedan excluidas de la aplicación de las disposiciones de la misma en materia de calidad.

Disposición Transitoria Tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio.

Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

- a) DECRETO 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- b) Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA - Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente ley o lo contradigan y, expresamente las siguientes:

- a) Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- b) Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- c) Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- d) Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo

DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

- a) En las actuaciones de transformación urbanística se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.
- b) El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.
- c) Conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente podrá eximirse de la reserva, total o parcialmente, a las siguientes actuaciones de transformación urbanística:
 - 1ª. Actuaciones que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas.
 - 2ª. Actuaciones que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional o en aquellos donde el precio medio de la vivienda libre tenga un valor similar al de la vivienda protegida.»

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



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

Disposición Final Segunda. Modificación 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.

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

«1. Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

2. El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones de transformación urbanística concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que por su tipología no se consideren aptas para la construcción de viviendas protegidas. El incremento de aprovechamiento urbanístico que suponga la exención se incorporará al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación a través del instrumento de ordenación urbanística correspondiente. Para garantizar que la reserva de suelo correspondiente a la actuación se materializa en otras partes del municipio, los ingresos que perciba la administración como consecuencia de la sustitución del deber de entrega de suelo por su valor en metálico o por la enajenación de las parcelas cedidas se destinarán íntegramente a la adquisición de suelo para vivienda protegida, conforme al artículo 129.2.a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

4. Estarán exentas de las reservas de suelo para viviendas protegidas las actuaciones de transformación urbanística que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional donde no exista demanda de vivienda protegida, de acuerdo con el plan municipal de vivienda.

5. Estarán exentas de las reservas de suelo para viviendas protegidas las actuaciones de transformación urbanística ubicadas en aquellos municipios en los que el precio medio de la vivienda libre tenga un valor similar al de la vivienda protegida, circunstancia que deberá quedar acreditada en el plan municipal de vivienda.»

Disposición Final Tercera. Entrada en vigor

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



ANEXO

Definiciones y Conceptos

1. A los efectos de lo dispuesto en la presente Ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, se establecen los siguientes conceptos y definiciones:
 - a) Vivienda: edificio o parte de un edificio destinado a uso residencial que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente y que responde a las condiciones mínimas para atender a las necesidades de residencia de una persona, unidad familiar o de convivencia.
 - b) Vivienda principal: vivienda que se utiliza como residencia habitual y permanente donde la persona, unidad familiar o de convivencia, fija su vecindad administrativa a los efectos de disfrutar de los servicios de interés público y social.
 - c) Vivienda asequible: se considerará que una vivienda es asequible cuando los costes para su compra o alquiler suponen menos del 30% de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia cuyos ingresos máximos no superen 7 IPREM.
 - d) Vivienda concertada: Vivienda de titularidad privada objeto de medidas de fomento, ayudas o beneficios que se establezcan en la normativa correspondiente por la Junta de Andalucía u otras administraciones, para incentivar su adquisición o rehabilitación con el objeto de vincularlas a destino de residencia habitual propia o a su puesta a disposición en alquiler u otro régimen de tenencia temporal a personas que no pueden acceder al mercado libre de viviendas, para su destino a vivienda principal o habitual.
 - e) Vivienda secundaria: vivienda de la que se hace uso residencial por temporadas o por estancias cortas de tiempo.
 - f) Vivienda de uso turístico: vivienda que se ofrece como alojamiento turístico según la normativa aplicable.
 - g) Infravivienda: edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente en las que concurren graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo con la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada.
 - h) Vivienda Protegida: Se considera vivienda protegida, aquella cuyo régimen está constituido por el conjunto de limitaciones y requisitos que han de cumplirse mientras persista su protección, y que así se califiquen por el Ayuntamiento de conformidad con los establecido en la presente Ley, las normas que la desarrollen y los programas concretos que se aprueben, conforme a:
 - Su destino a uso residencial habitual y permanente.
 - Precio limitado para la venta y para el alquiler o cesión del uso
 - Sujetos destinatarios de las mismas.
 - Cumplimiento de condiciones específicas de calidad y diseño, según normativa de aplicación, en su caso.



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

- i) Alojamiento protegido: vivienda comunitaria destinada a colectivos específicos bajo el régimen de alquiler o cesión de uso, que están integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.
- j) Uso residencial comunitario: Tipología dentro del uso residencial, que se destina a la residencia permanente o temporal de personas que desean la convivencia en comunidad en un espacio común preparado para cubrir las necesidades de sus usuarios. Se caracteriza por estar compuesto por unidades habitacionales de uso privativo, y elementos de uso comunitario, donde se ofrecen servicios e instalaciones específicos para las personas residentes en función del colectivo al que van destinados. No se permite la división horizontal como viviendas independientes y estarán gestionadas por un solo operador, ya sea persona física o jurídica de carácter empresarial o sin ánimo de lucro.

El uso de las viviendas o unidades habitacionales podrá destinarse a colectivos de personas jóvenes, mayores, intergeneracional, o colectivos con afinidades e interés en convivir, adecuándose los espacios comunes a las prestaciones y servicios que se pretenden cubrir, dependiendo de los usuarios.

- k) Vivienda o alojamiento dotacional: vivienda o alojamiento construida en suelo dotacional público, destinado exclusivamente al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de uso temporal, de carácter rotatorio, cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.
- l) Unidad habitacional: espacio de un inmueble destinado al uso exclusivamente residencial privativo, que puede coincidir con una vivienda completa si no está previsto como edificación de uso colectivo, o con la parte destinada únicamente a espacio residencial dentro de un inmueble con servicios colectivos.
- m) Colaboración público-privada: modelos de colaboración con la iniciativa privada para facilitar el acceso a la vivienda destinada al alquiler, mediante convenios para la construcción, incentivos al promotor, modelos concesionales (sobre suelos patrimoniales o incluso demaniales, de uso residencial, dotacional, o en su caso terciario) o derecho de superficie, que supone la reversión a favor de las administraciones públicas de las viviendas edificadas, transcurrido el período de la concesión o del derecho de superficie concedido. Igualmente cabe la colaboración público-privada, para la promoción de vivienda en venta, mediante el ofrecimiento de suelo público estableciendo determinados requisitos de acceso y precios, u otras fórmulas que vengán a fomentar el fin último de poner en el mercado viviendas protegidas o asequibles.
- n) Colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda, son aquellas personas que por motivos sociales, económicos o por tener capacidades diferentes de tipo físico, mental, psíquica, sensorial, o de cualquier otra índole, necesiten la adopción de medidas positivas por parte de la Administración Pública para garantizarles el derecho a una vivienda digna, ya sea de forma temporal o permanente en vivienda individual o vivienda con servicios comunes. A estos efectos, se consideran *personas de especial protección, las siguientes*:
 - Las personas jóvenes que accedan a su primera vivienda.
 - Las personas mayores de 65 años



- Las personas con discapacidad reconocida en grado igual o superior al 33% o en situación de dependencia reconocida.
 - Las personas con personas dependientes a su cargo.
 - Las mujeres embarazadas sin recursos.
 - Las personas víctimas de la violencia de género.
 - Las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla.
 - Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
 - Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
 - Las personas víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.
 - Las personas emigrantes retornadas.
 - Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.
 - Personas que acceden a su primera vivienda en compraventa o alquiler.
 - Otros colectivos que se entiendan como prioritarios, por motivos justificados.
- o) Inquiocupación: Estado intermedio entre ser un arrendatario con deudas y un ocupante ilegal.
- p) Promotor: cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de ejecución de viviendas u otros espacios de uso residencial o en su caso de la rehabilitación de viviendas o edificios y regeneración urbana.
- q) Gestor de viviendas: cualquier persona jurídica, pública o privada, que gestiona los alquileres de viviendas del parque privado, público-privado o público de viviendas de la comunidad, o de promociones acogidas a algún programa de protección, prestando los servicios a los inquilinos, velando por el buen uso de las viviendas o alojamientos.
- r) Entidades del tercer sector de acción social: son aquellas organizaciones de carácter privado, surgidas de la iniciativa ciudadana o social, bajo diferentes modalidades, que responden a criterios de solidaridad y de participación social, con fines de interés general y ausencia de ánimo de lucro, que impulsan el reconocimiento y el ejercicio de los derechos civiles, así como de los derechos económicos, sociales o culturales de las personas y grupos que sufren condiciones de vulnerabilidad o que se encuentran en riesgo de exclusión social, constituyéndose en proveedores de viviendas para estos colectivos.
2. Las definiciones establecidas en el apartado anterior podrán ser complementadas, desarrolladas o ampliadas mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, que podrá servir como referencia única tanto para los municipios como para la Administración autonómica.