

Anexo II (a)

ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico):


TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES

N.º de orden	Denominación del documento
1º	ACUERDO DE INICIO
2º	MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto indicado.

Mario Muñoz-Atanet Sánchez
EL VICECONSEJERO



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	MARIO MUÑOZ ATANET SANCHEZ	FECHA	24/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8M6C7KCH3VR3BT8EM4PMVTARY	PÁGINA	1/1	

ACUERDO DE INICIO

ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Visto el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía y la documentación que lo acompaña, de conformidad con lo establecido en el artículo 43. 2, 3 y 7 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a propuesta de la Secretaría General de Vivienda,

ACUERDA

Primero.- Iniciar el procedimiento de elaboración del ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA y elevarlo al Consejo de Gobierno, a fin de que éste lo conozca y, en su caso, decida sobre ulteriores trámites, de acuerdo a lo establecido en el artículo 43.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.


Segundo.- Proponer al Consejo de Gobierno que acuerde someter el ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA a los trámites de audiencia e información pública, conforme a lo establecido en el artículo 43.6 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por plazo de dos meses.

Tercero.- Proponer al Consejo de Gobierno que acuerde conceder audiencia a las entidades y organismos que se relacionan en el Anexo. Sin perjuicio de lo anterior, durante la tramitación del procedimiento, podrá concederse audiencia a otros organismos o entidades, así como recabar informes, cuando ello resulte necesario o conveniente.

CONSEJERA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Fdo.: Rocío Díaz Jiménez



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ROCIO DIAZ JIMENEZ	FECHA	16/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSWM2FMVEX3GBYSKEM3NJJC59E	PÁGINA	1/3	

ANEXO - TRÁMITE DE AUDIENCIA

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

1. Consejerías de la Junta de Andalucía
2. Administración General del Estado y sector público estatal relacionado con la materia.
 - Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
3. Consejos y colegios profesionales andaluces relacionados con la materia
 - Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles
 - Colegio Notarial de Andalucía
 - Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos
 - Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos
 - Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas
 - Consejo Andaluz de Colegios de Diplomados en Trabajo Social y Asistentes Sociales
 - Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
4. Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP)
5. Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)
6. Asociaciones y confederaciones de promotores y constructores
 - Federación Andaluza de promotores Inmobiliarios (FADECO Promotores)
 - Federación Andaluza de Empresarios de la Construcción (FADECO Contratistas)
7. Asociaciones y confederaciones de banca y cajas de ahorro
 - Asociación Española de Banca
 - Confederación Española de Cajas de Ahorros
8. Confederaciones de consumidores con mayor implantación en Andalucía.
 - Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción (FACUA Andalucía)
 - Unión de Consumidores y Usuarios de Andalucía (UCA-UCE)
 - Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)
 - Federación de Asociaciones de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía (ADICAE Andalucía)
9. Promotores públicos
 - Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)
 - Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía (AVS)
10. Organizaciones sindicales más representativas en la Comunidad Autónoma
 - Unión General de Trabajadores Andalucía (UGT)
 - Comisiones Obreras Andalucía (CC.OO.)
11. Federación Andaluza de Empresas Cooperativas de Trabajo (FAECTA)
12. Asociaciones representativas de intereses en la materia
 - Asociación Mesa del Tercer Sector de Andalucía
 - Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social
 - ONCE
 - CERMI Andalucía

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ROCIO DIAZ JIMENEZ	FECHA	16/07/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmSWM2FMVEX3GBYSKEM3NJJC59E	PÁGINA	2/3





Junta de Andalucía

- Techó
- ANSEMAC
- Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible
- CLUSTER de la Construcción.
- CONAVE (vecinos)
- Ikea
- Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas
- Provienda Hogar Si.
- Movimiento Nadie Sin Hogar
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca
- Plataforma de Edificación Passivhaus
- Asociación de Laboratorios de Construcción de Andalucía

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ROCIO DIAZ JIMENEZ	FECHA	16/07/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmSWM2FMVEX3GBYSKEM3NJJC59E	PÁGINA	3/3




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

La presente memoria se emite en cumplimiento del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, que introduce una modificación en el artículo 7 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de Administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, a fin de regular el contenido de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.


En cumplimiento de lo establecido en la Disposición adicional primera del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, el Consejo de Gobierno aprobó, por Acuerdo de fecha 14 de mayo de 2024, la Guía metodológica para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo. De esta forma, la Junta de Andalucía en el ejercicio de su iniciativa legislativa garantiza que en los procedimientos de elaboración de los proyectos de ley se recoja y unifique toda la información precisa sobre su justificación, oportunidad y necesidad, y se realice una estimación de los impactos que en diferentes ámbitos de la realidad tendrá su aprobación, así como la valoración de los impactos que estos vayan a tener conforme a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC) en relación al ejercicio de la iniciativa legislativa de las Administraciones Públicas, ajustándose a los criterios establecidos en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

Siguiendo la metodología de la Guía, se ha elaborado la Memoria de Análisis de Impacto Normativo como documento integrante del expediente que tiene como objeto la tramitación del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, que estará integrada por un Resumen ejecutivo y el contenido especificado en el artículo 7 bis. 1 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, con el siguiente orden y estructura:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	1/57	



- 1 Resumen ejecutivo**
- 2 Oportunidad de la propuesta de norma**
- 3 Contenido y análisis jurídico de la propuesta normativa**
 - 3.1 Contenido**
 - 3.2 Análisis jurídico**
- 4 Impacto económico, económico-financiero y presupuestario**
 - 4.1 Impacto económico**
 - 4.2 Impacto económico-financiero y presupuestario**
- 5 Evaluación de las cargas administrativas**
- 6 Impacto de género, en la infancia y adolescencia y en la familia**
 - 6.1 Impacto de género**
 - 6.2 Impacto sobre la infancia y la adolescencia**
 - 6.3 Impacto sobre la familia**
- 7 Medios electrónicos**
- 8 Impacto en la protección de datos personales**
- 9 Análisis de otros impactos**
- 10 Resumen de las principales aportaciones recibidas en el trámite de consulta pública previa**
- 11 Descripción de la tramitación, motivación sobre el alcance del trámite de audiencia y petición de informes y dictámenes**
- 12 Evaluación ex post de la norma**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	2/57	



1. Resumen ejecutivo

DATOS GENERALES			
Órgano proponente	Secretaría General de Vivienda	Fecha	16/07/2024
Tipo de disposición	Proyecto de Ley.	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Decreto Legislativo.	<input type="checkbox"/>	
	Decreto.	<input type="checkbox"/>	
	Orden.	<input type="checkbox"/>	
Título de la disposición	Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía		
Tipo de Memoria	Normal <input checked="" type="checkbox"/> Abreviada <input type="checkbox"/>		
1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	Con el presente Anteproyecto de Ley se pretende realizar una revisión, actualización y unificación del marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, actualmente disperso, complejo y obsoleto, para dar solución y respuesta a los problemas de acceso a la vivienda.		
Objetivos que se persiguen	<ul style="list-style-type: none">– Impulso del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía, especialmente de los jóvenes.– Actualización de la regulación de la vivienda protegida en Andalucía.– Establecimiento de los requisitos de habitabilidad y calidad de las viviendas, con el objetivo de impulsar el consumo casi nulo de energía, y la utilización de las energías renovables en el sector residencial en Andalucía.		

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	3/57	



	<ul style="list-style-type: none">– Protección a los propietarios frente a las ocupaciones ilegales de viviendas.– Facilitar el derecho de los propietarios privados a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler.– Promoción de viviendas para la constitución del Parque Público de viviendas de Andalucía, incluyendo las viviendas de titularidad de las distintas administraciones públicas, así como de privados que actúen en el marco de los programas del plan de vivienda.– Impulso para la aprobación de los Planes Municipales de Vivienda.– Activación de la regeneración de zonas de infravivienda y chabolismo y de barriadas.– Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda.– Impulso de la colaboración público-privada, para garantizar una oferta de vivienda adecuada.
Principales alternativas consideradas	1ª Mantener la regulación vigente.
	2ª Realización de un texto refundido y aprobar modificaciones de la normativa existente.
	3ª Redactar un nuevo texto legal que dé cumplimiento a los objetivos planteados para resolver la problemática existente.
2. CONTENIDO	
Estructura de la propuesta	El anteproyecto de ley se estructura en un Título Preliminar y ocho Títulos. Contiene 117 artículos, tres Disposiciones Adicionales, tres Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y tres Disposiciones Finales.
3. ANÁLISIS JURÍDICO	
Normas afectadas	1. Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
	2. Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	4/57	



	3. Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
	4. Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo
	5. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
	6. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
	7. Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo
	8. Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento 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.
4. TRAMITACIÓN	
Consulta pública previa	SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	Fecha de la consulta: de 21/10/2022 a 21/11/2022
Resultado y valoración	Durante el plazo de consulta pública previa, realizan sus aportaciones 15 entidades: 1. Consejo Andaluz de Administradores de Fincas. 26/10/2022

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	5/57	



	<p>2. D. Juan Herrera Ruiz – Abogado. 02/11/2022</p> <p>3. Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas. 14/11/2022</p> <p>4. D. Luis Miguel Carrasco Carrasco – Arquitecto. 16/11/2022</p> <p>5. Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. 18/11/2022</p> <p>6. Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. 18/11/2022</p> <p>7. Mesa del Tercer Sector de Andalucía. 20/11/2022</p> <p>8. Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía. 21/11/2022</p> <p>9. Colegio Notarial de Andalucía. 21/11/2022</p> <p>10. Movimiento Nadie Sin Hogar. 21/11/2022</p> <p>11. Plataforma de Afectados por la Hipoteca. 21/11/2022</p> <p>12. Plataforma de Edificación Passivhaus. 21/11/2022</p> <p>13. Provienda Hogar Si. 21/11/2022</p> <p>14. IKEA. 21/11/2022</p> <p>15. Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible 16/12/2022</p> <p>Se analizan las aportaciones y se trata de trasladar las demandas y necesidades de las mencionadas entidades, en caso de que su inclusión pueda tener un impacto positivo en los objetivos que se persiguen con la redacción del Anteproyecto de Ley.</p>
Trámite de Audiencia e información pública	<p>SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/></p> <p>En virtud de lo establecido en el artículo 45.1.d) de la Ley 6/2002, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se someterá al trámite de audiencia e información pública, durante un plazo no inferior a 15 días hábiles.</p> <p>Fecha de la consulta: Aún no se ha elevado a trámite de audiencia e información pública</p>
Resultado y valoración	<p>Se realizarán informes de valoración de las alegaciones, sugerencias y consideraciones, indicando las que son atendidas y las que no.</p>
Informes y dictámenes recabados	<p>1. Solicitud de conformidad a las Consejerías</p> <p>2. Informes Preceptivos: Simultáneamente al trámite de audiencia e información pública, se solicitarán los siguientes informes y se evacuarán las consultas que, con carácter facultativo, se estimen necesario realizar:</p> <ul style="list-style-type: none">- Unidad de Género – SGT – Remisión a IAM- Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía- Instituto de estadística y Cartografía de Andalucía- Consejo Andaluz de Gobiernos Locales- Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo- Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía- Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud- Dirección General de Presupuestos- Secretaría General para la Administración Pública

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	6/57	



	3. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	
	4. Informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía	
	5. Dictamen del Consejo Económico y Social	
	6. Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía	
Resultado y valoración	Se realizarán informes de valoración de las alegaciones, sugerencias y consideraciones, indicando las que son atendidas y las que no, dando lugar a sucesivos borradores del anteproyecto.	
5. ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Impacto económico¹	Impacto económico directo	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
	Impacto económico indirecto	SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Impacto económico-financiero y presupuestario	Afecta solo al órgano directivo proponente	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
	Afecta a otros órganos directivos u organismos	SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	Capítulos y fuentes financieras afectados, distinguiéndose a su vez entre gastos e ingresos	
	Cuantificación del incremento o decremento de los gastos, por un lado, y de los ingresos, por otro	
Cargas administrativas	Supone una reducción de cargas administrativas	SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	Incorpora nuevas cargas administrativas	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
	Supone una simplificación de procedimientos	SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	Afecta a cargas administrativas	SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	7/57	



Impacto de género	La norma posee pertinencia a género	NO <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> POSITIVO
Impacto sobre la infancia y la adolescencia	La norma posee relevancia sobre la infancia y la adolescencia.	NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NEUTRO
Impacto sobre la familia	La norma posee relevancia sobre la familia.	NO <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> POSITIVO
Medios electrónicos	La norma requiere de tecnologías de la información y la comunicación.	NO <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> En caso afirmativo, este desarrollo corresponde a la Agencia Digital de Andalucía: NO <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/>
Impacto en la protección de datos personales	La norma tiene impacto en la protección de datos personales	NO <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/>
Otros impactos²	Impacto Social	
	Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida.	
	Impacto Medioambiental	
	Impacto por razón de Cambio Climático	
6. EVALUACIÓN EX POST		
Evaluación normativa	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	
Plazo para la evaluación de la norma	Plazo total: Evaluaciones periódicas: SÍ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Plazo/s:	
Órgano propuesto para la evaluación		
Identificación de objetivos a evaluar	1.	

² Sociales, medioambientales, etc.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	8/57	



	2.
	3.
Identificación de impactos a evaluar	1.
	2.
	3.
Herramientas de evaluación para cada objetivo ³	1.
	2.
	3.
Herramientas de evaluación para cada impacto ⁴	1.
	2.
	3.

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

⁴ Se debe indicar el método de evaluación elegido.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	9/57





2. Oportunidad de la propuesta de norma

Causas, fines y objetivos perseguidos

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

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

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

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

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


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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	10/57	



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 2022, concretándose como objetivos los siguientes:

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	11/57	



la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

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

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

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

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

Alternativas de regulación existentes para afrontar la situación que se plantea

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

1ª Mantener la regulación vigente.

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	12/57	



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

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

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

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

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

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

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

El Consejo de Gobierno, consciente de esta necesidad, acordó instar a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a la redacción y tramitación del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, acogiendo con ello una demanda generalizada de los agentes implicados de revisar, actualizar y unificar la normativa vigente en la Comunidad Autónoma.

Tras el proceso participativo de consulta públicas realizado con carácter previo a la elaboración del anteproyecto de ley, en el que se ha recabado la opinión de los destinatarios potencialmente afectados por la norma, resulta evidente la necesidad de dotar a nuestra Comunidad Autónoma de una nueva

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	13/57	



legislación en materia de vivienda, que reúna las disposiciones normativas necesarias para garantizar el acceso a la vivienda en Andalucía.

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

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

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

- c) **Proporcionalidad:** En virtud del principio de proporcionalidad, establecido en el artículo 129.3 de la Ley 39/2015, la iniciativa que se propone contiene la regulación imprescindible para atender el mandato contenido en la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones.

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

La propuesta normativa cumple con el principio de proporcionalidad ya que, para atender el mandato estatutario, contiene el conjunto de facultades y deberes que integran el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones públicas andaluzas, ordenándoles a contribuir al cumplimiento de ese derecho mediante el ejercicio de sus competencias, y la cooperación y coordinación tanto con los entes locales como público privada.

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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	14/57	



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

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

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

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

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

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

En aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa no impone cargas que supongan la introducción de restricciones injustificadas o desproporcionadas, sino al contrario, provoca una considerable reducción de aquellas, suprimiendo requisitos y trámites requeridos por la legislación actual aplicable.

3. Contenido y análisis jurídico de la propuesta normativa

3.1. Contenido

El anteproyecto de ley se estructura en un Título Preliminar y ocho Títulos. Contiene 117 artículos, tres Disposiciones Adicionales, tres Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y tres Disposiciones Finales.

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	15/57	



socioeconómicas o que sean objeto de desahucio de su vivienda. Además, esta Ley persigue mejorar las condiciones de las viviendas, a través de la promoción de una vivienda:

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

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

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

• **Producción de Suelo:**

- Se crea la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, mediante un portal informático, para dar transparencia y competitividad al sector.
- Aflorar los suelos de reserva de vivienda protegida que estén urbanizados para su inmediata construcción.
- Se apuesta por la incorporación de los suelos urbanos dotacionales, para crear una Infraestructura de Equipamiento Residencial en alquiler en Andalucía.
- Se adoptan medidas para flexibilizar los usos de los suelos y de las edificaciones actualmente existentes, en consonancia con los instrumentos de la LISTA. Para ello se impulsa el posible cambio de uso de suelos terciarios, de oficinas y turísticos para vivienda protegida.
- Se fomentan los Planes Municipales de vivienda y el uso del Patrimonio Público de Suelo, garantizando al menos el 25% para la construcción de vivienda protegida.

• **Incremento de la oferta de vivienda:**

- En la línea de lo que venimos haciendo, incrementar el Parque Público de vivienda en alquiler asequible mediante la construcción de nuevas viviendas.
- Se crean las Áreas prioritarias de Vivienda, en las que existen mayores dificultades para el acceso a la vivienda, y en las que se concentran todos los recursos de la administración en forma de ayudas al alquiler, ayudas a la compra o incentivos a la construcción de nueva vivienda o a la rehabilitación, así como la declaración de urgencia en el planeamiento necesario.
- En estas Áreas se prevén incrementos de densidad del 20% y de edificabilidad del 10% en la parcela sin necesidad de tramitar instrumentos de desarrollo de planeamiento siempre que se destinen a Viviendas Protegidas, en consonancia con Áreas de Gestión Integradas aprobadas en la LISTA.
- Se potencia la colaboración público-privada para la construcción de vivienda protegida y asequible mediante derechos de superficie en suelos.
- Se simplifica la construcción de vivienda protegida, asimilándola a la vivienda libre, así como la gestión de los demandantes de vivienda y la selección de los mismos, con total transparencia.


Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	16/57





- Se impulsa las viviendas en los suelos dotacionales de los municipios, destinados con carácter permanente a incrementar la oferta de vivienda en alquiler generando así un equipamiento residencial comunitario.
 - Se crea el Sistema de Información de la Vivienda Protegida en Andalucía, para que todos los andaluces puedan identificar las promociones de vivienda a precio asequible, ya sean de promotores públicos o de privados, mejorando así la difusión de su comercialización y transparencia de la oferta de vivienda en Andalucía.
- **Equilibrio en los usos y gestión de la vivienda:**
 - La ley persigue el equilibrio de la oferta de vivienda en venta y alquiler y de los distintos usos de la vivienda, defendiendo el uso residencial habitual y permanente, contemplando nuevas formas de residencia como son los alojamientos temporales, para personas que por motivos laborales u otros se desplazan. No es el objeto de la Ley de Vivienda regular las viviendas de uso turístico, que obedecen a una actividad económica y que deben ser objeto de regulación por los Ayuntamientos, garantizando una oferta suficiente de uso residencial.
 - Fomenta la gestión profesionalizada y permanente de las viviendas de alquiler asequible, superando la atomización de la oferta de vivienda privada en alquiler.
 - Promueve los nuevos usos de las viviendas, mediante el residencial comunitario, o cohousing, con unidades de viviendas en alquiler que reciben la prestación de servicios adecuado a los usuarios, tales como talleres de coworking, espacios para catering comunitario, piscina o gimnasio. Para ello los edificios de viviendas protegidas, podrán no computar edificabilidad de zonas comunes y de espacios para los usos socio-comunitarios.
 - Ofrece al Sector empresarial o al Tercer sector, la posibilidad de gestionar o infraestructuras residenciales comunitarias en colaboración público-privada cumpliendo los requisitos.
 - Optimizar la gestión del Parque Público de Viviendas de Alquiler en Andalucía, mediante el un Inventario único de viviendas públicas ya sean de la Junta de Andalucía, de los ayuntamientos, o de los promotores privados.
- **Calidad de la Vivienda y rehabilitación:**
 - La vivienda actual que se construya en Andalucía deberá ser de calidad bajo la óptica de la sostenibilidad en todo el proceso de construcción y vida de los edificios. Se crea la Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía incentivando la industrialización de la construcción de vivienda.
 - Mejora de la eficiencia energética e hídrica, circularidad en la construcción, menor huella de carbono, pudiendo establecer mecanismos de compensación medioambiental, así como mejor conectividad digital.
 - Se potencia el uso de las terrazas y los espacios libres para espacios más saludables. Las viviendas protegidas podrán no computar las zonas comunes y espacios de uso socio-comunitario, y hasta 10m2 de terrazas.
 - Se promueve el acceso a las personas con capacidades diferentes, físicas, intelectuales o sensoriales.
 - Se establecen medidas para mejorar la habitabilidad de las viviendas existentes, para evitar la infravivienda, o la sobreocupación.
 - Se impulsan las Áreas de Gestión Integrada para la regeneración urbana mediante los Planes directores de Regeneración Urbana y Planes Especiales de Regeneración Urbana Integral para la erradicación de la infravivienda y los barrios obsoletos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	17/57	



- Apuesta por la figura del Agente Edificador Rehabilitador, para llevar a cabo actuaciones de regeneración urbana.

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

Análisis de los procedimientos administrativos regulados o modificados

La Ley no regula nuevos procedimientos administrativos, dado que la ejecución de las políticas se implementa a través de los Planes de Vivienda y Suelo autonómicos, o aquellos que pudieran surgir de posterior desarrollo reglamentario.

Silencio desestimatorio - análisis

La ley sólo implementa silencio administrativo desestimatorio en el procedimiento de Descalificación de vivienda protegida (art. 84), al entender que concurren razones imperiosas de interés general dada la situación de escasez de vivienda, la alta demanda de viviendas asequibles existente y la urgente necesidad de protección de las personas vulnerables con necesidad de vivienda.

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

Lo mismo sucede con el informe preceptivo y vinculante, contemplado en el artículo 37, a emitir desde la Consejería competente en materia de vivienda en relación con la delimitación de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana municipales, informe que tendrá que ser emitido en el plazo de un mes, entendiéndose desestimado transcurrido dicho plazo.

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

Limitación de acceso al ejercicio de una actividad económica - motivación, etc...

Resulta de especial importancia dotar de transparencia y sello de garantía al sector inmobiliario residencial otorgando seguridad a las personas que vayan a acceder al mercado inmobiliario. Con tal finalidad, la Ley

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	18/57	



contempla medidas tales como el establecimiento de un Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía, de carácter obligatorio, al igual que en otras comunidades autónomas, que permitirá la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles de uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos. El sello de calidad otorgado a los Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía será garantía de seguridad, profesionalidad y buen desempeño. Con ello se persigue dotar de seguridad jurídica a los compradores o posibles arrendatarios de vivienda, junto al resto de medidas propuestas en la ley, la reactivación del mercado inmobiliario. (Título IV. Capítulo III. Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial - art. 46 a 51)

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 que se regularán posteriormente a través de desarrollo reglamentario.

Se cumple con los principios de necesidad y eficacia, toda vez que es preciso dotar de seguridad, calidad y garantías al mercado inmobiliario residencial. En relación con el principio de proporcionalidad, se ha considerado que un registro obligatorio es un instrumento eficaz para proteger a los consumidores y regular el sector inmobiliario y que permitirá a la administración y autoridades supervisar y controlar la actividad de los agentes inmobiliario.

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

Creación de nuevos órganos

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

- En el Capítulo I del Título I, dedicado a las competencias y planificación se crea, en el artículo 8, el Consejo Andaluz de la Vivienda órgano colegiado de carácter técnico que estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.
- En el Capítulo II del Título I, dedicado a la colaboración público-privada, en el artículo 13, se recoge la Creación de la Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.
- En el artículo 15. i) se recoge la creación de la Comisión de Seguimiento del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, encargado de las medidas para el análisis, seguimiento y aplicación del Plan.
- En el Título II, dedicado a la Calidad de las viviendas, en el Artículo 27, se recoge la Creación de la Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía, en la que participarán las diferentes Administraciones, Universidades, asociaciones sectoriales, organismos y agentes implicados.
- En el Capítulo II del Título IV, dedicado a las Medidas de Fomento en el mercado inmobiliario, se establece un sistema andaluz de coordinación en varios niveles, en el artículo 43 se crea la “Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinaje”, como órgano interdepartamental integrado por los organismos públicos implicados en las materias de vivienda, asuntos sociales y justicia y política interior

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	19/57	



- En el artículo 45 se requiere a los Ayuntamientos la puesta en funcionamiento de la “Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación” para proporcionar la información y el asesoramiento a personas afectadas por procedimientos de desahucio por parte del órgano municipal competente en materia de asuntos sociales, así como ofrecerán información y asesoramiento a los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

3.2. Análisis jurídico

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

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

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

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

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

Así, se impulsaron por diferentes gobiernos diferentes propuestas legislativas, como la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, cuya disposición

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	20/57	



adicional primera apostaba por la expropiación del uso de la vivienda a los titulares privados, y la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía.

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

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	21/57





4. Impacto económico, económico-financiero y presupuestario

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

4.1. Impacto económico

a) Impacto económico general.

La propuesta de ley, tal como se ha apuntado anteriormente, incide de manera indirecta y positiva en el sector empresarial y en la economía en general de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cabe señalar la importancia del sector inmobiliario y de la construcción en Andalucía:

DATOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024.

PIB ANDALUCÍA (estimado-avance 2022) 180.224.284 millones de euros.
PIB SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN UNIDO AL PIB ACTIVIDADES INMOBILIARIAS 16,8% y **30.000 millones de euros.**
EMPLEO TOTAL Construcción y Sector inmobiliario **248.000 personas**, el 8% del empleo andaluz.
Fuente: INE "Contabilidad regional de España" ([link a la estadística](#)).

Actualmente se estima un parque de viviendas edificado total en Andalucía de 4.674.873 viviendas, de las que 3.242.996 son viviendas principales, o habituales y permanentes.

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

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

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

La situación actual es la siguiente:

(Fuente Estadística Registral Inmobiliaria Registradores Primer Trimestre 2024.)

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	22/57	



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

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

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

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

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

Las medidas implementadas en los últimos cinco años han dado como resultado, que las viviendas iniciadas se han incrementado casi el doble y las terminadas en Andalucía en más del doble. No obstante, hay un déficit en la oferta para satisfacer la demanda, que es lo que se persigue con la aprobación de esta Ley y la implementación de un Plan de Choque Transversal.



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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	23/57	



de sostenibilidad que se plantean a nivel europeo. Todo esto generará una demanda de puestos de trabajo especializados asociados al sector y el incremento de la oferta laboral.

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

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


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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	24/57	



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

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

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

Se cumple con los principios de necesidad y eficacia, toda vez que es preciso dotar de seguridad, calidad y garantías al mercado inmobiliario residencial. En relación con el principio de proporcionalidad, se ha considerado que un registro obligatorio es un instrumento eficaz para proteger a los consumidores y regular el sector inmobiliario y que permitirá a la administración y autoridades supervisar y controlar la actividad de los agentes inmobiliario.

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

4.2. Impacto económico-financiero y presupuestario

El proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, si bien establece las líneas de la política de vivienda y suelo de los próximos años en la Comunidad Autónoma, no contiene disposiciones que de forma directa generen gastos o ingresos en el presupuesto autonómico. De manera similar a las anteriores leyes reguladoras de la vivienda en Andalucía, este proyecto de ley regula el mandato de elaborar y aprobar el correspondiente plan andaluz de vivienda y suelo, como el instrumento de planificación mediante el cual se van a concretar estas políticas autonómicas en coordinación con las demás estrategias europeas, estatales y autonómicas. A través de los sucesivos planes andaluces de vivienda y suelo se vienen programando y planificando las inversiones en materia de vivienda en Andalucía, y esta misma previsión se recoge en el presente proyecto de ley, aclarando que será en los planes de vivienda y suelo donde se contemplarán las acciones, medidas, ejes de actuación y programas en la materia, con su correspondiente previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.

En la actualidad, el plan andaluz de vivienda y suelo vigente es el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (en adelante Plan Vive en Andalucía 2020-2030), con el despliegue de programas para la promoción de viviendas en alquiler asequible, programas de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	25/57	



ayuda al acceso a una vivienda en alquiler y, especialmente, ayudas para las personas vulnerables, víctimas de violencia de género y personas sin hogar, y para la rehabilitación residencial y urbana que mejoran la calidad de vida de los ciudadanos, garantizando las condiciones de habitabilidad de las viviendas, y mejorando la accesibilidad de las mismas, siendo todos estos programas prioridad de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, además de desarrollar en nuestro territorio los programas que prevean los planes estatales de vivienda. De acuerdo con lo anterior, el Plan Vive en Andalucía 2020-2030 recoge que, para garantizar la viabilidad de los programas que regula, promoverá la suscripción de acuerdos con las entidades financieras, a fin de garantizar la financiación a promotores públicos y privados y a los adquirentes de viviendas con protección o a personas que emprendan acciones para la rehabilitación de sus viviendas o edificios. Y recoge también que el Plan Vive 2020-2030 y sus instrumentos de desarrollo, que en el caso de regulación de las ayudas o subvenciones se articularán mediante bases reguladoras, contarán con la financiación mediante consignaciones que, a tal fin, se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Junta de Andalucía. Asimismo, dispone que la concesión de cualquier ayuda pública derivada de las actuaciones contempladas en el Plan Vive 2020-2030 o en sus instrumentos de desarrollo, estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes. El Plan Vive 2020-2030 también regula que las actuaciones previstas en el mismo podrán acogerse, tanto a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea y a las que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre que se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes y programas, como a las medidas de financiación del Plan Vive 2020-2030. Asimismo, dispone que el conjunto de medidas que conforman el Plan Vive 2020-2030 cuenta, para los cinco primeros años de vigencia del mismo (de 2020 a 2024), con la financiación estimada en los Anexos III y IV, que asciende a 692.232.520 euros.

Teniendo en cuenta que los cinco primeros años de vigencia del Plan Vive 2020-2030 finalizan en 2024, se trabaja en la actualidad en la definición de los objetivos del mismo, contemplados en el Anexo II, en concordancia con los objetivos del proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, así como en la previsión de la financiación necesaria para alcanzarlos.

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

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

En virtud del mismo, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (actual Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana), se ha comprometido a aportar, como consecuencia del compromiso adquirido por la Comunidad Autónoma de Andalucía en los términos previstos en el artículo 22.2 del Real Decreto 42/2022,

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	26/57	



de 18 de enero, como máximo y por anualidades, para la financiación de las subvenciones del PEAV 2022-2025 en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las siguientes cuantías:

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

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

Año 2022: 17.698.500 euros.
Año 2023: 18.416.700 euros.
Año 2024: 18.878.400 euros.
Año 2025: 19.032.300 euros.
Total: 74.025.900 euros.

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

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

Debe añadirse que, en reuniones mantenidas con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, se ha dado traslado a la Consejería competente en materia de vivienda que se están iniciando los trabajos de redacción del plan estatal 2026-2029, que sustituirá al vigente Plan. En consecuencia, se trabaja en la revisión de objetivos y de previsión de financiación del Plan Vive 2020-2030 para los próximos cinco años contemplando la futura redacción del próximo plan estatal de vivienda, contando esta Consejería con competencias en materia de vivienda con una previsión de financiación, al menos, similar a la financiación aprobada para los años 2020-2024. Se estima, que el avanzado como Plan de Choque de acceso a la Vivienda, coincidirá con los objetivos y presupuestos que se fijen para la parte del Plan Vive correspondiente al periodo 2025-2029.

Al Plan Vive en Andalucía 2020-2030 se han sumado el denominado en Andalucía Plan Ecovivienda, que responde a la aplicación de los Fondos Next Generation EU transferidos a Andalucía, con cargo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, en materia de vivienda, en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Todo ello para la reactivación económica tras

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	27/57





la pandemia Covid-19, con un doble objetivo: la rehabilitación residencial y urbana desde el punto de vista energético, con un requisito fundamental, que es el ahorro de al menos el 30% del consumo de energía primaria no renovable, y por otro, la promoción de nueva vivienda en alquiler asequible en edificios energéticamente eficientes.

Ambos objetivos se alinean con la política de vivienda puesta en marcha por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por un lado, la recuperación de la promoción de nueva vivienda en alquiler asequible, y por otro, la puesta en marcha por primera vez de áreas de regeneración urbana y residencial de titulares privados que requieren el apoyo de la administración.

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

Considerando las circunstancias anteriores, desde la Consejería con competencias en materia de vivienda se está procediendo en el desarrollo de los programas descritos, y se han recibido en consecuencia las transferencias de fondos correspondientes a los mismos: con cargo a los programas de rehabilitación residencial y urbana 320.563.350 euros, estando pendientes de transferir 195.325.650 euros. Con cargo al programa de promoción de vivienda en alquiler social asequible, 173.000.000 euros. En definitiva, se trata de fondos que están actualmente comprometidos y en ejecución hasta junio de 2026.

No obstante, como se ha indicado con anterioridad, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana trabaja en la aportación de financiación extraordinaria por importe de 4.000.000.000 euros en préstamos Next Generation para la promoción de vivienda a precio asequible en alquiler, que se están acordando con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) y con las entidades financieras. Este mecanismo se encontrará a disposición de las comunidades autónomas, probablemente a partir de 2025, lo que supondrá una nueva vía de financiación de las previsiones de este proyecto de ley.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN		FECHA		19/07/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U		PÁGINA		28/57



5. Evaluación de las cargas administrativas

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

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

Identificación de las cargas administrativas

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

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

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

Identificación de criterios de reducción de cargas administrativas

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

Simplificación de Procedimientos:

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	29/57	



Digitalización de Trámites:

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

Formación y Asesoramiento:

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

Centralización de Servicios:

- Crear plataformas centralizadas que permitan gestionar múltiples aspectos relacionados con la vivienda, como registros de demandantes, asesoramiento y coordinación interadministrativa.
- Delegar funciones y competencias específicas a organismos especializados para aliviar la carga administrativa en los niveles municipales y autonómicos.

Medición de cargas administrativas y su reducción

Los procedimientos administrativos y demás instrumentos que pudiesen suponer el incremento de cargas administrativas se desarrollarán posteriormente mediante disposiciones reglamentarias.

Los procedimientos contemplados en el Anteproyecto responden a procedimientos existentes y vigentes que ya han reducido su carga administrativa a través del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía y de la regulación del propio Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, mediante el uso de declaraciones responsables, silencio administrativo positivo, optimización de la información en uso de la administración así como el uso de portales electrónicos que facilitan la información y el acceso a los administrados.

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

En el Capítulo II del Título I, dedicado a la colaboración público-privada, en el artículo 12.2.3ª, recoge entre las fórmulas de colaboración con las que las administraciones públicas facilitarán la iniciativa privada, que los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras reguladas en el artículo 9 de la Ley 7/2021, podrán “*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*”.

En el Capítulo III del Título IV, dedicado a la Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial, en el Artículo 50 contempla la Inscripción, en primer término, en el Registro de los Agentes Inmobiliarios especializados en el Sector Residencial de Andalucía en base a una declaración responsable.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	30/57





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


En el Capítulo I, la Ley contempla en el caso de que el interesado pretenda desocupar la vivienda por más de tres meses, que lo justifique mediante una declaración responsable (artículo 54). Por otro lado, únicamente para el caso de transmisión de la Vivienda protegida deberá obtener autorización y, en el caso de arrendamiento, se efectuará una declaración responsable, donde se controlará que el nuevo destinatario cumple los requisitos de acceso a una vivienda protegida y que el precio de venta o arrendamiento no supera el máximo legal.

En el mismo Título, en el Capítulo II, se mantiene en el artículo 60, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida ya existente para la Selección de Adjudicatarios. No obstante, se establece la obligación a los administrados de inscribirse en el Registro y actualizar cada dos años dicha inscripción mediante declaración responsable (artículo 61).

Por otro lado, en el Capítulo III, dedicado a la “Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos” se simplifica el procedimiento para la calificación de vivienda protegida, dotándolo de mayor eficacia y agilidad, incluyendo la calificación provisional en el procedimiento de concesión de licencia municipal de obras y, la calificación definitiva, en la declaración responsable de ocupación (artículo 68). Asimismo, en el Capítulo IV, simplifica los procedimientos de adjudicación y suscripción de los contratos con los destinatarios finales de viviendas y alojamientos protegidos (artículos 71 y 73), mediante la eliminación del visado y la introducción de la declaración responsable. En cuanto a 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 por su titular por los motivos tasados. Por otro lado, en la declaración responsable, que deberán presentar conjuntamente el propietario y el arrendatario o cesionario, se harán constar los datos reflejados en el artículo 76. Para el otorgamiento de escritura pública de venta de vivienda protegida en sucesivas transmisiones (artículo 77), será obligatorio 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.

Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler, deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de vivienda mediante declaración responsable suscrita por el arrendatario y el arrendador. Dicha comunicación mediante declaración responsable no será necesaria cuando se trate de viviendas del parque público de titularidad autonómica (artículo 78).

Para terminar, en el Capítulo II, del Título VIII, dedicado a la Tipificación de las infracciones y sanciones, se han tipificado infracciones nuevas acordes con las nuevas obligaciones establecidas en el articulado, y en la actividad de comprobación y la actividad sancionadora, se han simplificado numerosos trámites mediante el instrumento de la declaración responsable. Destacar la novedad que supone el dotar de competencias sancionadoras en materia de vivienda a los Ayuntamientos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	31/57	



En cuanto al **silencio administrativo**:

La Ley contempla, en el Título I en su Capítulo V, en el artículo 20, un informe sobre los instrumentos de ordenación urbanística y sus revisiones, informe que se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. Por otra parte, en el Título V, dedicado a la Vivienda Protegida, en el Capítulo III en el Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas (artículo 67), que 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, siempre que no se adquieren facultades o derechos contrarios a la normativa en materia de vivienda y urbanística. Lo mismo aplica en el artículo 76 del Capítulo V, en relación al Otorgamiento de escritura pública de venta de vivienda protegida en sucesivas transmisiones, en las que el notario controlará que la transmisión ha obtenido autorización por parte de la Consejería competente en virtud de resolución expresa o por silencio administrativo.

Sin embargo, en el procedimiento de descalificación de la vivienda protegida, articulado en el Capítulo VII, se recoge en el artículo 84, que 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. Lo mismo sucede con el informe preceptivo y vinculante a emitir desde la Consejería competente en materia de vivienda, en relación con la delimitación de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana municipales, informe que tendrá que ser emitido en el plazo de un mes, entendiéndose desestimado trascurrido dicho plazo.

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

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

Por lo que se refiere a la evaluación de las cargas administrativas, ha de hacerse constar que las correspondientes a todas las medidas de impulso a través de incentivos propuestos en el proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se deberán implementar a través del correspondiente plan de vivienda y suelo autonómico, que ha de establecer las bases reguladoras de las mismas, razón por la cual no procede hacer una valoración de las cargas administrativas en este momento.

No obstante, respecto de iniciativas de las que puedan derivarse cargas para la administración, el proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía contempla la creación de la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible (artículo 10), mediante un portal informático, para dar transparencia y competitividad al sector, estando prevista su ejecución por los medios propios disponibles en la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por lo que no se consideran cargas adicionales. Asimismo, contempla la creación del Sistema de In-

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024
-------------	------------------------	-------	------------

VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	32/57
--------------	--------------------------------	--------	-------





formación de Vivienda Protegida de Andalucía (artículo 59), si bien se trata igualmente de un proyecto a desarrollar reglamentariamente y en coordinación con la Agencia Digital de Andalucía, que deberá finalmente valorar su implementación por lo que inicialmente no supone cargas administrativas.

Las Comisiones Interadministrativa de Colaboración Público-privada, para la colaboración en proyectos de vivienda, (artículo 13) y la Comisión Técnica de Calidad de la Vivienda en Andalucía (artículo 27), están previstas en el proyecto de ley como órganos de participación institucional sin cargas administrativas adicionales.

Se prevé también la creación de la Comisión de Coordinación en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal e inquilinaje (artículo 43) como órgano de coordinación de las consejerías y centros directivos competentes en la materia, sin cargas administrativas adicionales.

El artículo 48 prevé la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía, que se desarrollará reglamentariamente y por medios propios de la Consejería con competencias en materia de vivienda.


Y finalmente el proyecto de ley prevé el apoyo de la administración autonómica a los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida para la selección y adjudicación de vivienda, lo que deberá actualizarse conforme a los criterios establecidos, no previéndose cargas administrativas añadidas.

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

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

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

Este proyecto se elabora para dar cumplimiento al artículo 47 de la Constitución Española, que establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, ordenando a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Asimismo, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 25 establece que para favorecer el ejercicio de este derecho los poderes públicos están obligados a la promoción pública de vivienda,

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	33/57	



añadiendo que la ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten. También incluye el Estatuto, en su artículo 37.1.22., como principio rector de las políticas públicas, la promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados.

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


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

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

6.1. Impacto de género

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

En relación con la pertinencia de género del proyecto normativo evaluado, su objeto es plasmar la política de vivienda de la Comunidad Autónoma para hacer efectivo el derecho consagrado constitucional y

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	34/57	



estatutariamente, a una vivienda digna y adecuada en condiciones de igualdad, promoviendo las condiciones necesarias para tal fin, con atención preferente a aquellos colectivos vulnerables y merecedores de una especial protección previstos en la presente ley, por tanto se considera la norma de referencia pertinente al género, al tener como destinatarios primordiales mujeres y hombres.

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

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

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


6.2. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

Las medidas incluidas en el anteproyecto de ley afectan de manera neutra a la infancia y la adolescencia al establecer una regulación que proporciona instrumentos efectivos para la aplicación de las políticas públicas encaminadas a favorecer el acceso de las personas y hogares a la vivienda en condiciones asequibles, atendiendo en la aplicación de las medidas a la composición de las unidades de convivencia y, aunque se considera la presencia de menores y adolescentes dentro de las mismas, no repercute directamente sobre los derechos de los niños y niñas andaluces.

Entendemos que dicha materia no repercute directamente sobre los derechos de los niños y niñas andaluces, así como sobre las actuaciones públicas y privadas relativas a la atención a la infancia, sin perjuicio de aquello en que puedan verse beneficiados en la medida que su objetivo es garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a todos los ciudadanos.

6.3. Impacto sobre la familia

Las medidas incluidas en el anteproyecto de ley afectan positivamente a la familia al establecer una regulación que proporciona instrumentos efectivos para la aplicación de las políticas públicas encaminadas

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	35/57	



a favorecer el acceso de las personas y hogares a la vivienda en condiciones asequibles, atendiendo a la situación de aquellas familias o unidades de convivencia con menores recursos.

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

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

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

7. Medios electrónicos

De acuerdo con el artículo 12 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, que modifica el Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, y dado que para el desarrollo de las determinaciones establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se requiere de las tecnologías de la información y la comunicación, se deberá articular desde el inicio de la tramitación de la norma la colaboración necesaria con la Agencia Digital de Andalucía para arbitrar los servicios electrónicos que permitan que la información pueda publicarse de forma automatizada tanto en el portal como en el catálogo de datos abiertos.

De igual manera se articulará la colaboración necesaria con la Agencia Digital de Andalucía para elaborar el contenido sobre impacto presupuestario en el ámbito TIC, de manera conjunta con la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con el párrafo a) del apartado 1 de la disposición adicional vigesimosegunda de la Ley 3/2020, de 28 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2021.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024
-------------	------------------------	-------	------------

VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	36/57
--------------	--------------------------------	--------	-------





En el supuesto de que el proyecto regule un procedimiento administrativo, la Agencia Digital de Andalucía elaborará un modelo tipo a partir del protocolo de telematización de los procedimientos y herramientas informáticas de asistencia y ayuda que se elaborará por parte de todos los centros directivos competentes. Dicho modelo contendrá previsiones en materia de gestión electrónica del procedimiento y de cumplimiento de los requisitos relacionados con medios electrónicos derivados de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de este Decreto, y demás normativa de aplicación, así como, en su caso, la publicación automatizada de información en la sección de transparencia del Portal de la Junta de Andalucía y en el catálogo de datos abiertos.”

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía prevé la creación de las siguientes herramientas informáticas:

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

La información registrada será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía y del portal de Datos Abiertos.

8. Impacto en la protección de datos personales

Este campo tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 12, 13 y 14 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos, RGPD), en lo que se refiere al ejercicio de sus derechos por parte de la ciudadanía.

Debe ser cumplimentado en todos aquellos procedimientos o servicios actualmente inscritos en el Registro, en estado Alta.

El órgano o unidad administrativa que promueva la inscripción de un nuevo procedimiento o servicio en el Registro de Procedimientos y Servicios proporcionará la información para cumplimentar este campo a la persona editora del Registro de Procedimientos y Servicios. En caso de que dicho órgano o unidad promotora tenga dudas sobre cómo cumplimentarla puede pedir asesoramiento a la persona que ejerza de delegado de Protección de Datos en su ámbito.

Para analizar el impacto en la protección de datos personales del borrador del anteproyecto de ley de vivienda en Andalucía, se identifican las disposiciones del documento que puedan implicar el tratamiento de datos personales:

1. Recolección y Tratamiento de Datos Personales:
 - Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (Artículo 60): Este registro implicará la recolección y tratamiento de datos personales de los solicitantes, incluyendo datos identificativos, económicos y posiblemente datos sensibles.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	37/57	



- Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinización (Artículo 44): Este sistema también manejará datos personales de los afectados por desahucios y ocupaciones, incluyendo detalles de vivienda y circunstancias socioeconómicas.
 - Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía
2. Legitimación del Tratamiento de Datos:
- La legitimación para el tratamiento de estos datos puede basarse en el cumplimiento de una obligación legal (Artículo 6(1)(c) del RGPD) y el ejercicio de poderes públicos conferidos a la administración (Artículo 6(1)(e) del RGPD). Es fundamental asegurar que esta base legal se explique adecuadamente en el texto normativo.
3. Principios de Protección de Datos:
- Minimización de Datos: Sólo se deben recolectar los datos estrictamente necesarios para los fines definidos en la ley.
 - Limitación de la Finalidad: Los datos deben ser utilizados únicamente para los fines específicos para los que fueron recolectados, como la adjudicación de viviendas protegidas o la asesoría en materia de desahucios.
 - Exactitud y Actualización de Datos: Es importante establecer mecanismos para la actualización de los datos, especialmente en registros públicos donde los cambios en la situación de los solicitantes son comunes.
4. Derechos de los Interesados:
- Se deben establecer procedimientos claros para que los ciudadanos puedan ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad de sus datos personales, conforme a los Artículos 15 a 22 del RGPD.
5. Medidas de Seguridad:
- Implementar medidas técnicas y organizativas adecuadas para proteger los datos personales contra el acceso no autorizado, la alteración, la divulgación o la destrucción, conforme al Artículo 32 del RGPD.
6. Evaluación de Impacto de Protección de Datos (DPIA):
- Considerando el alcance y la naturaleza del tratamiento de datos descrito, es probable que se requiera una DPIA, según lo estipulado en el Artículo 35 del RGPD. Esto es especialmente relevante para registros y sistemas que manejarán grandes cantidades de datos personales sensibles.
7. Transferencias Internacionales de Datos:
- Si los datos personales van a ser transferidos fuera del Espacio Económico Europeo, es crucial asegurar que estas transferencias cumplan con los requisitos del Capítulo V del RGPD.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	38/57	



9. Análisis de otros impactos

9.1. Impacto social

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

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

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

9.3. Impacto medioambiental

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

9.4. Impacto por razón de cambio climático

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

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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	39/57	



Expuesta la información en el portal de transparencia de la Junta de Andalucía durante el plazo de un mes, que comenzó el 21 de octubre de 2022 y finalizó el 21 de noviembre de 2022, se recibieron a través del correo electrónico: leyvivienda.consultasprevias.cfatv@juntadeandalucia.es, un total de quince aportaciones en tiempo y forma que se resumen a continuación:

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

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

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

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

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

Realizan las siguientes propuestas:

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

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

Realiza las siguientes aportaciones:

- Que cada municipio tenga asignado un presupuesto suficiente, creíble y acorde a su plan municipal de vivienda.
- Que se ordene la prioridad del acceso a la vivienda en función del nivel de rentas de la unidad familiar.
- Que se establezca un plazo corto de entrega de las viviendas a las familias que la necesiten en función del orden de prioridad.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	40/57	




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

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

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

- La regulación de la vivienda que la nueva Ley establezca, tiene una amplia repercusión tanto social, como económica y de sostenibilidad urbana.
- La necesaria armonización entre la actuación a corto, medio y largo plazo en una materia de tal dimensión económica y temporal, hace necesaria una planificación que conjugue la flexibilidad con los objetivos de mejora urbana que permitan establecer el marco de la mejora de las condiciones de habitabilidad de la edificación y su entorno urbanizado.
- Los principales retos a los que entendemos que la Ley debe dar respuesta son:
 - Capacidad de diagnosticar, a distintas escalas, las necesidades y características del uso residencial actual y del futuro, mediante herramientas de planificación estratégica y operativa que permitan una progresiva y ágil adaptación a la demanda.
 - Capacidad de vincular recursos económicos tanto públicos como privados, en el marco de los objetivos de regeneración tanto de la edificación como de los entornos urbanos, entendiendo la sostenibilidad y eficiencia a todas las escalas.
 - Capacidad de disponer de herramientas de equilibrio social, tanto para proteger el marco legal del mercado como para dar respuesta a las necesidades sociales existentes.

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	41/57	



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

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

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

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

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

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

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

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

Realizan las siguientes aportaciones y sugerencias:

- El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía deberá garantizar el derecho a la vivienda digna y adecuada, un derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos recogido en el art. 47 de la CE, y cómo bien recoge el art. 25 de nuestro Estatuto de Autonomía, el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, y que regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.
- Los poderes públicos deben comprometerse a la existencia de viviendas asequibles suficientes y adecuadas para toda la población, tanto por sí mismo, como con la colaboración del sector privado, o con el tercer sector.
- Este anteproyecto debería contener el objeto y los principios de la política de vivienda, con la definición de sus conceptos (vivienda protegida, alojamientos, cohousing, infravivienda, etc.) así como las competencias de las distintas administraciones públicas en materia de vivienda.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	42/57





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

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

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

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

Realizan una amplia exposición cuya conclusión general es que la nueva Ley debe incluir y garantizar protección a las personas en situación de sinhogarismo, garantizando el acceso a verdaderas viviendas que permitan desarrollar una vida lo más plena posible y la generación de nuevos núcleos familiares en condiciones adecuadas. Para ello, realiza las siguientes propuestas:

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

- En este sentido consideramos imprescindible el reconocimiento explícito del Derecho a la Vivienda como “Derecho de Derechos”, en relación a la protección de Derechos Fundamentales de nuestra Constitución tales como: el Derecho a la Integridad Física y Moral (Art. 15 CE), el Derecho a la Seguridad (Art. 17CE), el Derecho a la Intimidad (Art. 18 CE), o el Derecho a un domicilio inviolable

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	43/57	



(Art. 18.2 CE), los cuales se ven expuestos, en riesgo o directamente vulnerados cuando una persona se ve obligada a vivir y dormir en la calle.

- La Ley debe concretar cláusulas en el articulado que más allá de habilitar para ello, obliguen a las administraciones correspondientes a desplegar los recursos necesarios para garantizar la protección del Derecho en todo momento. Nos referimos por ejemplo, y proponemos, la modificación del redactado del que sustituya al actual Artículo 4.c) de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía que actualmente, en referencia de “la actuación de las administraciones públicas andaluzas”(sic) solo establece un inconcreto “Favorecimiento del alojamiento transitorio” (sic), que da lugar a que las administraciones puedan sistemáticamente eludir sin consecuencias su responsabilidad respecto a la protección de los mencionados derechos constitucionales para las personas sin hogar. Bastaría con sustituir “Favorecimiento..” por “Garantizar..” para corregir y evitar situaciones tan escandalosas como que el Ayuntamiento de Cádiz, contando con un censo reciente de personas sin hogar que cifra en al menos 105 las personas en esta situación (y el censo histórico se sitúa también en esas cifras), opte por habilitar únicamente 68 plazas de alojamiento para la Campaña de Frío de este invierno 2022, dejando irremediadamente a numerosas personas sin plaza de acogida y durmiendo expuestas a las inclemencias meteorológicas.

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

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

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

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	44/57	



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

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

Por todo ello realiza las siguientes aportaciones:

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

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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	45/57	



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

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


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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	46/57	



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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	47/57	



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

14. IKEA. 21/11/2022

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

1. Aumentar el mínimo de superficie requerido para las estancias de las viviendas de nueva construcción como palanca para el fomento del bienestar de los ciudadanos.
2. Fomentar las políticas dedicadas a la habilitación y rehabilitación de zonas comunes para el uso comunitario, como azoteas y jardines.
 - Importancia de jardines, balcones y espacios similares en los hogares. Conectan la vida del hogar con la sostenibilidad y el entorno ambiental, tejiendo una función de comunidad.
 - Un hogar se enmarca en un entorno social, una parte indispensable para cubrir muchas necesidades y sentirnos bien. Cuando las personas están dentro de su entorno, crean una red de apoyo multidireccional con todos lo que lo forman. La comunidad es un aspecto del hogar que cumple un papel muy parecido: ayuda a satisfacer las necesidades de seguridad y confort gracias al apoyo que proporciona.
3. Agilizar trámites administrativos y burocráticos para acortar plazos y favorecer la implantación de soluciones de autoconsumo.
4. Fomentar la publicidad, campañas de información, educación y concienciación sobre el potencial del autoconsumo para los hogares andaluces. Puesta en marcha de puntos de información al ciudadano, por ejemplo, en administraciones públicas y centros educativos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	48/57	



5. Adecuar la legislación a las necesidades de los ciudadanos y del mercado hacia una Transición Ecológica y fomentar las ayudas y bonificaciones fiscales para la instalación de soluciones de autoconsumo. Los incentivos y bonificaciones ayudarían a aprovechar este potencial del autoconsumo en Andalucía.

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

- Problemas a subsanar:
 - Acceso a financiación
 - Alquiler encarecido por falta de oferta
 - Parque actual envejecido
 - Condicionado por factores adversos
 - Revisión crecimiento económico
 - Conflicto bélico
 - Elevado coste de los materiales
 - Subida tipos de interés
 - Incertidumbre regulatoria.
- Oportunidades:
 - Promover mejora de calidad:
 - Viviendas más eficientes energéticamente
 - Mas saludables
 - Mas SOSTENIBLES medioambiental, social y económicamente.
- Objetivos (basado en criterios de sostenibilidad territorial, ambiental, social y económicos):
 - Impulsar y garantizar el derecho a la vivienda
 - Actualizar regulación de vivienda protegida:
 - Promover construcción inmuebles precios asequibles
 - Fijar criterios de calidad
 - Simplificar regulación existente
 - Establecer requisitos de habitabilidad y calidad.
 - Los requisitos deben ser basados en la sostenibilidad, que es lo que nos posibilitará perdurar en el tiempo sin comprometer generaciones futuras, tanto en la parte operacional como en la parte incorporada de los proyectos. Una vivienda sostenible, intrínsecamente por definición, es una vivienda habitable durante indefinidamente.
 - La calidad constructiva no depende de los requisitos regulatorios, sino de la formación de los trabajadores que la llevan a cabo, principalmente. Para mejorar la calidad constructiva lo que se debería perseguir es:
 - › Mejorar la formación de empleados de la construcción e impulsar controles de calidad de las obras: sobrecoste y optimización de procesos implicados.
 - › Impulsar la industrialización de los componentes constructivos.
 - › Estos puntos, a su vez, aumentan la potencialidad del anterior punto y del siguiente punto, además de abaratar costes generales (menor duraciones de obras).
 - Impulsar consumo casi nulo de energía. Lo que se debe impulsar es que la demanda sea casi nula. El consumo es una consecuencia que depende, en parte, del usuario final, lo cual es incontrolable e impredecible:
 - › Consumo = demanda * rendimiento

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	49/57	



- › La demanda depende del diseño y su calidad constructiva.
 - › El rendimiento depende de la tecnología instalada.
 - › Ambos factores son independientes del usuario final y, por tanto, potencialmente mejorables.
 - Instalación de placas fotovoltaicas.
 - › Es necesario, aunque reduciendo la demanda se reduce, por tanto, la necesidad de PF. La instalación masiva de PF puede traer el problema de disparar el consumo de energía sin control alguno (aumento de impactos medioambientales). Además, debería ir ligado a la regulación de “exportación” de energía sobrante de autoconsumo.
 - Reducción de emisiones sector. Importante tener en mente que en 2030 debe reducirse el carbono incorporado en un 40%, con desarrollo sostenible y métodos de compensación alternativos. El impacto de la parte operacional será más preocupante en cuanto a residuos que en cuanto a energía.
 - Optimo aprovechamiento del sol.
- Se sugiere incorporar:
 - El impulso de la tecnología e instalaciones más eficientes. Se debe también tener en cuenta otras alternativas de productos que mejoran muchísimo la eficiencia energética, como son sistemas de geotermia y aerotermia, recuperadores de agua para reducir el consumo de dicho recurso, sistemas BMS...en resumen, regular los aspectos sostenibles con variables técnicas que la industria de hoy en día nos permite controlar y monitorizar.
 - Favorecer asimismo medidas para el ahorro en el consumo de agua, y para la reutilización de las aguas grises en un segundo ciclo dentro de los núcleos húmedos de cada vivienda.
 - Favorecer medidas bioclimáticas en la edificación de cara al correcto comportamiento de las envolventes de la vivienda hacia los entornos urbanos anexos que sufren en época estival los efectos de las radiaciones solares en las fachadas, aumentando su temperatura ambiente.
 - No se habla de certificaciones de sostenibilidad, que son métodos válidos para mejorar tanto la calidad como las condiciones de habitabilidad de las promociones. Deberían también impulsarse este tipo de medidas.
 - Digitalización del parque de viviendas. Es primordial comenzar a tener digitalizados los proyectos de cara a poder anticiparse a modelos ocupacionales. Twin digital de los edificios, sean del tipo que sea.
 - Fin de vida de promociones y materiales. Reciclaje de materiales de construcción. Convertir el parque de viviendas en una cantera de materiales para el futuro. Para esto es esencial Analizar los Ciclos de Vida de materiales y promociones completas.
 - Protección frente a ocupaciones ilegales.
 - Blindar derecho de propietarios de alquilar viviendas.
 - Promover construcción de parque público de viviendas.
 - Impulsar aprobación de planes municipales de vivienda.
 - Activar regeneración zonas infravivienda y chabolismo y de barriadas.
 - Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio
 - Impulsar colaboración publico privada.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	50/57	



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

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

Trámites previos

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

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

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

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

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

Composición de la Comisión de expertos en materia de vivienda:

- Presidente del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos. Noemí Sanchís
- Presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos. Jesus Lara Crespo.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	51/57	



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

Preparación

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

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

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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

FECHA

19/07/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U

PÁGINA

52/57





En cumplimiento de lo establecido en la Instrucción Tercera, apartado 1.2.g) del Acuerdo de 22 de octubre de 2002, del Consejo de Gobierno por el que se adoptan instrucciones para la elaboración de Anteproyectos de Ley y Disposiciones reglamentarias competencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, con fecha 4 de julio de 2024 se ha dado traslado del Borrador 0 del Anteproyecto de Ley de Vivienda (**Version_V0.0 (02 07 2024)**) a las siguientes Consejerías, a fin de que en el plazo de 10 días hábiles se remita a esta Viceconsejería la conformidad expresa a su tramitación, pudiéndose asimismo remitir en el citado plazo las observaciones de carácter general que estime oportunas a estos efectos:

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

Fruto del análisis de las observaciones planteadas en los informes emitidos por las Consejerías para la conformidad del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, se ha modificado el texto dando lugar a la **“Version V0.1 (17 07 2024)”**:

Iniciación

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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	53/57	



- Remisión a Viceconsejería de una Propuesta de Acuerdo de Inicio de la Secretaria General de Vivienda junto al Borrador 1 y la MAIN para la solicitud de inclusión en el Orden del día de la Comisión General de Viceconsejeros.
- Acuerdo de Inicio de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, del procedimiento de elaboración del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía y su elevación al Consejo de Gobierno, a fin de que éste lo conozca y, en su caso, decida sobre ulteriores trámites y proponer al Consejo de Gobierno que acuerde someterlo a los trámites de audiencia e información pública por plazo de un mes.

Instrucción

Presentación al Consejo de Gobierno

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

Trámite de Audiencia e Información Pública

Acordado el inicio de la tramitación del anteproyecto, por Resolución de la Secretaria General de Vivienda se someterá el Anteproyecto de Ley de Vivienda al trámite de audiencia e información pública, tal como establece el artículo 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

INFORMACIÓN PÚBLICA

- Se realizará el trámite de información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en el Portal de la transparencia, con objeto de poner a disposición de la ciudadanía el anteproyecto de ley para que informen cuanto estimen oportuno en el plazo de un mes.
- Además, la Secretaría General de Vivienda tiene previsto realizar unas jornadas de difusión y participación para dar a conocer el texto a los principales colectivos afectados, recabando de los mismos las mejoras que puedan proponerse.

TRÁMITE DE AUDIENCIA

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


1. Consejerías de la Junta de Andalucía
2. Administración General del Estado y sector público estatal relacionado con la materia.
 - Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
3. Consejos y colegios profesionales andaluces relacionados con la materia
 - Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles
 - Colegio Notarial de Andalucía

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	54/57	



- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos
- Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas
- Consejo Andaluz de Colegios de Diplomados en Trabajo Social y Asistentes Sociales
- Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
- 4. Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP)
- 5. Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)
- 6. Asociaciones y confederaciones de promotores y constructores
 - Federación Andaluza de promotores Inmobiliarios (FADECO Promotores)
 - Federación Andaluza de Empresarios de la Construcción (FADECO Contratistas)
- 7. Asociaciones y confederaciones de banca y cajas de ahorro
 - Asociación Española de Banca
 - Confederación Española de Cajas de Ahorros
- 8. Confederaciones de consumidores con mayor implantación en Andalucía.
 - Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción (FACUA Andalucía)
 - Unión de Consumidores y Usuarios de Andalucía (UCA-UCE)
 - Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)
 - Federación de Asociaciones de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía (ADICAE Andalucía)
- 9. Promotores públicos
 - Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)
 - Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía (AVS)
- 10. Organizaciones sindicales más representativas en la Comunidad Autónoma
 - Unión General de Trabajadores Andalucía (UGT)
 - Comisiones Obreras Andalucía (CC.OO.)
- 11. Federación Andaluza de Empresas Cooperativas de Trabajo (FAECTA)
- 12. Asociaciones representativas de intereses en la materia
 - Asociación Mesa del Tercer Sector de Andalucía
 - Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social
 - ONCE
 - CERMI Andalucía
 - Techó
 - ANSEMAC
 - Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible
 - CLUSTER de la Construcción.
 - CONAVE (vecinos)
 - Ikea
 - Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas
 - Provienda Hogar Si.
 - Movimiento Nadie Sin Hogar
 - Plataforma de Afectados por la Hipoteca
 - Plataforma de Edificación Passivhaus
 - Asociación de Laboratorios de Construcción de Andalucía

Trámite de Solicitud de Informes

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	55/57	



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

INFORMES PRECEPTIVOS

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

Una vez recibidas las consideraciones, aportaciones, alegaciones, etc., se emitirá un informe de valoración de las alegaciones realizadas en el trámite de audiencia e información pública y un informe de valoración de las observaciones de los informes preceptivos, indicando las que son atendidas, y que por lo tanto, se incorporan al texto del anteproyecto, así como las que no, y los argumentos a oponer para no modificar el texto, generando el Borrador 2.

Atendiendo a lo establecido en el artículo 43.5 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, posteriormente se solicitarán los siguientes informes, y si tras la recepción de cada uno de ellos se producen modificaciones en el texto, deberá justificarse en un informe de valoración cada uno de los aspectos tenidos y no tenidos en cuenta en el documento, dando lugar a nuevos borradores consecutivos:

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

Informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía

Dictamen del Consejo Económico y Social.

Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Aprobación

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	56/57	



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


Tramitación Parlamentaria

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

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

10. Evaluación ex post de la norma

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPNCZYJVSZBCKG83FJ4W7XCV7U	PÁGINA	57/57	