

Anexo II (b)

PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico):

Nº de orden	Denominación del documento	Accesibilidad	Criterio o criterios que da lugar al carácter reservado ¹
1º	ACUERDO DE INICIO	Parcialmente accesible	2
2º	MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	Parcialmente accesible	2
3º	MEMORIA ECONÓMICA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	Parcialmente accesible	2
4º	ANEXO A LA MEMORIA ECONÓMICA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	Accesible	
5º	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ECONÓMICA COMPLEMENTARIA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	Parcialmente accesible	2
6º	MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y ANDALUCÍA EXTERIOR DE 23/01/2025	Parcialmente accesible	2
7º	MEMORIA ECONÓMICA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y ANDALUCÍA EXTERIOR DE 23/01/2025	Parcialmente accesible	2
8º	MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y ANDALUCÍA EXTERIOR DE 19/02/2025	Parcialmente accesible	2
9º	MEMORIA ECONÓMICA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y ANDALUCÍA EXTERIOR DE 19/02/2025	Parcialmente accesible	2
10º	MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS	Parcialmente accesible	2
11º	MEMORIA JUSTIFICATIVA AMPLIADA DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS	Parcialmente accesible	2

¹ Punto Quinto del Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, Criterios:

1.- Intimidad de las personas, **2.-** Protección de datos de carácter personal, **3.-** Seguridad pública, **4.-** Funciones administrativas de vigilancia, inspección y control, **5.-** Secreto industrial y comercial, **6.-** Protección del interés general y de los derechos e intereses legítimos de terceros, **7.-** Otros.



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	26/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/2	



12º	INFORME DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA SOBRE LA PROPUESTA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA Y DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y ANDALUCÍA EXTERIOR	Parcialmente accesible	2
13º	INFORME DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA SOBRE LA PROPUESTA DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, Y FONDOS EUROPEOS	Parcialmente accesible	2
14º	INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA	Parcialmente accesible	2
15º	INFORME DE VALORACIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA DE LAS OBSERVACIONES SOBRE LAS CONSIDERACIONES RECIBIDAS DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN PERIFÉRICA Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA	Parcialmente accesible	2
16º	INFORME DE VALORACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE LAS ALEGACIONES EFECTUADAS POR EL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA	Parcialmente accesible	2
17º	INFORME DE VALORACIÓN LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE LAS ALEGACIONES EFECTUADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA	Parcialmente accesible	2
18º	INFORME DE VALORACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, POLÍTICA ECONÓMICA Y FINANCIERA SOBRE EL INFORME DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA	Parcialmente accesible	2
19º	INFORME DE VALORACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y AGENDA URBANA SOBRE EL INFORME DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA	Parcialmente accesible	2
20º	INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS	Parcialmente accesible	2

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	26/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/2	

PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

ACUERDO DE INICIO

Vistas la memoria justificativa y la memoria económica de la Coordinación General de Vivienda y de la Secretaría General de Vivienda, y considerando oportuno proceder a la tramitación del Proyecto de Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que regula las atribuciones que corresponden a las personas titulares de las Consejerías como integrantes del Consejo de Gobierno, estableciendo, entre otras, formular propuestas sobre asuntos que afecten a sus Consejerías cuya decisión corresponda al Consejo de Gobierno y con lo establecido en el artículo 18, apartado a) de la Orden de 10 de noviembre de 2021, por la que se delegan competencias en órganos directivos de la Consejería y se determina la composición de las mesas de contratación, las comisiones técnicas y las oficinas de supervisión de proyectos, que delega en la persona titular de la Viceconsejería la competencia para el acuerdo de inicio de los procedimientos de elaboración y tramitación de las bases reguladoras de concesión de subvenciones, a propuesta de los titulares de los órganos directivos centrales de la Consejería, así como de sus modificaciones, en su caso.

SE ACUERDA

Iniciar la tramitación del Proyecto de Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

LA CONSEJERA
P.D. Orden de 10 de noviembre de 2021,
(BOJA nº219, de 15 de noviembre de 2021)
EL VICECONSEJERO
Fdo.: Mario Muñoz-Atanet Sánchez.



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 VERIFICACION			
FIRMADO POR	MARIO MUÑOZ ATANET SANCHEZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/1	

PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y SOBRE CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

En el apartado 3 del Anexo de la Instrucción de 22 de enero de 2015 de la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, se regula la documentación que debe acompañar a los expedientes cuya aprobación corresponde al Consejo de Gobierno, siendo la Memoria Justificativa uno de los documentos necesarios para la aprobación de los Decretos-leyes. A tal efecto, se informa lo siguiente:

I. Justificación y antecedentes.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía establece en su artículo 25 que, para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. Por su parte, el artículo 56 establece que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, ordenación del territorio y urbanismo, que incluye entre otras obligaciones, el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance.

La dificultad de las personas jóvenes, de las familias con escasos recursos y de los colectivos vulnerables para acceder a una vivienda en compra o en alquiler se ha visto incrementada en los últimos años por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y la crisis financiera. Los datos arrojan una escalada de precios y un aumento considerable en la demanda de viviendas, especialmente en alquiler. Según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, el 18% de los hogares en Andalucía vive en régimen de alquiler, una cifra que ha aumentado notablemente en la última década. Sin embargo, la oferta disponible no ha crecido a un ritmo suficiente para satisfacer esta demanda.

Aunque la mayoría de los hogares en Andalucía (alrededor del 76%) se forman en viviendas en propiedad, la demanda de compraventa ha disminuido progresivamente debido a los altos precios y a las crecientes dificultades para acceder a financiación y al esfuerzo salarial necesario. Uno de los indicadores más preocupantes es este último destinado a la vivienda. El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía muestra que, en ciudades como Málaga y Sevilla, este esfuerzo para la compra de una vivienda alcanza el 38% y 36% respectivamente, cifras muy por encima de los niveles recomendados.

Sobre los precios en venta, el último período con datos disponibles del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana es el segundo trimestre de 2024, en el que ha alcanzado en Andalucía la cifra de 1.588,7€/m². Dicho importe supone un crecimiento del 2,1% respecto al trimestre anterior y del 8% respecto al mismo trimestre del año anterior. Si analizamos la evolución del valor tasado de vivienda (€/m²) el precio último supone un crecimiento acumulado del 31,7% desde el tercer trimestre 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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/16	

2014 en que se alcanzó el precio mínimo tras la explosión de la burbuja inmobiliaria, aunque no hayamos alcanzado aún el valor máximo alcanzado entonces en el segundo trimestre de 2008.

El “Informe Anual 2023. Capítulo 4 El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad” del Banco de España publicado el pasado 23 de abril de 2024 señala en relación a los precios del alquiler, que entre 2015 y 2022, el crecimiento acumulado de las rentas del alquiler por metro cuadrado para el promedio del stock de vivienda arrendada supera el 28,5%. El aumento de los precios del alquiler es muy significativo en determinadas ciudades con elevada actividad turística. Así, Córdoba ha tenido un crecimiento acumulado 2015-2022 de un 23%, Cádiz de un 28%, Sevilla de un 30% y Málaga de un 44%.

En el análisis de la oferta de vivienda nueva, ofrece el dato que desde 2021, el número de nuevas viviendas terminadas se ha estabilizado en torno a las 90.000 unidades anuales frente a unas 650.000 anuales en el promedio del periodo 2006-2008, lo que implica un déficit de oferta particularmente intenso en las comunidades autónomas donde se concentra el crecimiento poblacional y la actividad turística.

El informe concluye con un análisis de políticas públicas alternativas para reducir los problemas de acceso a la vivienda, destacando que las medidas que tienen un mayor impacto positivo sobre la accesibilidad a la vivienda en propiedad y en alquiler son las que actúan sobre la oferta de vivienda y las determinantes de la renta de los hogares.

Según las estimaciones realizadas por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el año 2023 Andalucía ha superado los 4,7 millones de viviendas aumentando su número en 33.600 unidades desde el año 2021. En cuanto a viviendas principales, que son las efectivamente ocupadas por los hogares, alcanzaron los 3,35 millones, creciendo a un ritmo de 46.000 viviendas al año desde 2021. Por su parte, en la proyección de hogares elaborada en 2024 por el Instituto Nacional de Estadística, la previsión de hogares en Andalucía para el año 2030 alcanza los 3,71 millones, creciendo a un ritmo de 52.000 hogares al año.

Las proyecciones de hogares se basan en fuentes de información censales y demográficas, sin incluir datos relacionados con las viviendas existentes o previstas en el mercado. Este enfoque permite estimar la evolución futura del número de hogares a partir de tendencias poblacionales, pero es importante señalar que los resultados de estas proyecciones estarán significativamente influenciados por la disponibilidad de viviendas. Por lo tanto, aunque los cálculos demográficos ofrecen una visión del posible crecimiento del número de hogares, las cifras reales podrían variar dependiendo del acceso efectivo a la oferta de viviendas en el futuro.

Así, durante el periodo intercensal 2001-2011 el crecimiento en el número de viviendas fue de 81.000 al año. Sin embargo, en el periodo 2011-2021, esta cifra descendió a casi 33.000 viviendas anuales. A partir de 2021, el ritmo ha disminuido aún más, alcanzando aproximadamente 17.000 viviendas al año. Entre 2001 y 2011, las viviendas principales nuevas representaban un 85% del total de viviendas construidas anualmente. En el periodo 2011-2021, este porcentaje se redujo al 51%, y desde 2021 se ha situado en un 257 %. Este dato pone de manifiesto, la falta de oferta de viviendas nuevas para la creación de hogares en Andalucía, en consonancia con los informes anteriormente citados.

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/16	

Así, el objetivo fundamental que se persigue con este Decreto-ley es aumentar con carácter urgente la oferta de vivienda a precios asequibles, que garanticen la accesibilidad de las personas a las mismas y faciliten la creación de hogares en Andalucía, lo que supone la base del crecimiento económico y el progreso de la Comunidad Autónoma. Se trata, en suma, de hacer real y efectivamente aplicables nuevas vías de solución para dar respuesta a la urgencia en la necesidad que tiene la población andaluza para acceder a una vivienda.

La aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su desarrollo reglamentario, han sentado bases sólidas para la agilización de los procesos de transformación urbanística, que son fundamentales para el objetivo de proveer suelo para la construcción de viviendas a precios asequibles. Conforme a lo previsto en esta Ley la obtención del suelo necesario en el que poder materializar la vivienda protegida se consigue, esencialmente, a través de la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística previstas en los instrumentos de ordenación.

También se ha aprobado 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 establece diferentes programas de ayudas. Además, se han impulsado otros programas tales como el de Garantía Vivienda Joven, actualmente denominado Garantía Vivienda Andalucía, por el que se conceden garantías para la mejora del acceso a la financiación para la compra de la primera vivienda a las personas jóvenes, así como otros programas financiados al amparo del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, que en Andalucía se ha desarrollado mediante el Plan Ecovivienda, por el que se promueve el incremento del parque público de vivienda en alquiler asequible.

De esta manera, en el ámbito de aplicación de estos planes cabe señalar cómo se ha fomentado la construcción de vivienda protegida asequible en alquiler mediante el Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía, correspondiente al Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, habiéndose alcanzado la cifra de 4.657 viviendas promovidas gracias al mismo. Por su parte, el Programa 6 del Plan EcoVivienda, de ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, ha permitido el fomento de la promoción de alrededor de 3.400 viviendas desde su entrada en vigor. Por otro lado, el Programa Garantía Vivienda Joven ha facilitado la compra de su primera vivienda a 1.400 jóvenes residentes en Andalucía.

Pero, aunque la actividad de la administración no ha cesado de cara a avanzar hacia la finalidad de ofrecer el mayor número de viviendas a precio asequible a la población que así lo requiere, se hace urgente y necesario que se establezcan nuevas medidas para propiciar un aumento exponencial en las viviendas a las que, con tal carácter, pueda acceder la población. La materialización del derecho real y efectivo del acceso a la vivienda así lo impone a los poderes públicos en base al mandato constitucionalmente establecido.

Cabe reseñar la reciente aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que, según asegura un informe de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias, ha supuesto que la oferta de vivienda para un alquiler habitual en España haya descendido un 30,5 % desde su

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/16	

entrada en vigor, lo que está acentuando el desajuste en el mercado del alquiler, puesto que la demanda de inmuebles de alquiler de larga estancia se ha incrementado en los cinco meses posteriores a su entrada en vigor en un 11 %, mientras que los precios del alquiler en octubre del 2023 se han encarecido de media un 9,2 % interanual.

Esta disminución de la oferta de vivienda en alquiler habitual se ha traducido en el incremento de viviendas de uso turístico en determinados municipios, que buscan mayor rentabilidad, o mayor seguridad jurídica.

La cifra de personas registradas en los registros de demandantes de viviendas en Andalucía, que persiguen acceder a una vivienda digna a precio asequible, alcanza los 261.068, según la estadística publicada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a origen, de fecha enero del 2024, considerándose realmente inscritas activas 76.524 solicitudes, tras haber caducado en algunos casos, y otros haber sido adjudicatarios, lo que supone una cifra más que relevante para impulsar medidas que contribuyan a satisfacer esta demanda.

Para abordar los retos actuales en materia de vivienda, el Gobierno andaluz ha dado los pasos para actualizar el marco legislativo, que persigue igualmente el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada en Andalucía. Así, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en sesión de fecha 23 de julio de 2024, conoció el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, y abrió por un plazo de dos meses el proceso de participación pública, ya culminado, encontrándose en el momento actual en fase de tramitación y revisión del texto. Sin embargo, ante la situación de dificultad de acceder a una vivienda en venta o alquiler, y muy especialmente en determinadas zonas de Andalucía, se considera necesario, adoptar un paquete de medidas con carácter urgente, de impulso para garantizar el acceso a una vivienda y anticipar algunas de las medidas contempladas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, así como otras, que tengan como consecuencia la construcción inmediata de más vivienda protegida, a disposición de los andaluces y muy especialmente de los jóvenes, de las familias con escasos recursos y de los colectivos vulnerables, que aspiran todos ellos a crear un hogar en Andalucía, así como proteger el uso residencial para la vivienda habitual y permanente.

Hasta la fecha, el impulso del Gobierno andaluz ha supuesto la calificación provisional de 11.212 viviendas protegidas en construcción en el periodo comprendido entre 2019 y el segundo trimestre de 2024 lo que supone un incremento respecto al quinquenio 2013-2018 de casi el 350%. No obstante, el objetivo que se persigue es el de duplicar las viviendas protegidas, hasta alcanzar en los próximos cinco años la construcción de al menos 20.000 viviendas, para lo que se propone una agenda temporal, un plazo limitado en el que aplicar determinadas medidas, para incentivar a los promotores públicos y privados a participar en la promoción de dichas viviendas, denominada “Agenda Vivienda Joven de Andalucía”, a la vez que adoptar medidas para reforzar el uso habitual y permanente de la vivienda, y otras que agilicen y eliminen los obstáculos para que se puedan construir con carácter urgente el mayor volumen de viviendas que se precisa.

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/16	

II. Objeto.

El **título preliminar** en su **artículo 1**, expresa el **objeto** del presente Decreto-ley, que no es otro que cumplir el mandato constitucional y estatutario, de impulsar el acceso a la vivienda a los andaluces removiendo los obstáculos que en la actualidad dificultan el ejercicio de este derecho.

La presente norma tiene por objeto establecer un paquete de medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como agilizar su construcción, materializando para ello un plazo temporal, que contribuya al necesario impulso al desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a los jóvenes y a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos.

Asimismo, se establecen unas normas urbanísticas básicas para la regulación de las viviendas de uso turístico en los instrumentos de ordenación urbanística, con el objetivo de ofrecer de seguridad jurídica a esta actividad y de garantizar que los suelos calificados con el uso residenciales en la planificación municipal se destinan a satisfacer las necesidades de vivienda de la población, lo que constituye un de los elementos para un desarrollo urbano sostenible.

III. Medidas en materia de suelo.

En el **Título I se establecen medidas en materia de suelo** con el objetivo de incrementar la oferta de suelo urbanizado en el que poder construir a corto plazo viviendas protegidas, así como otras medidas en materia de vivienda protegida.

En el artículo 2 se establece una disposición para incentivar el cambio de uso en parcelas de suelo urbanizado para destinarlo a la construcción de viviendas protegidas. Las medidas contempladas en la misma tienen un carácter urgente y transitorio, dado que las licencias para los proyectos de vivienda deben solicitarse en un plazo máximo de dos años. Para garantizar el principio de autonomía local y las potestades públicas sobre la ordenación urbanística se requiere de un acuerdo municipal que permite a los ayuntamientos disponer sobre la oportunidad de aplicar las medidas o modular su aplicación, en función de sus características y del desequilibrio entre la demanda de suelo para vivienda protegida y la oferta disponible. Con ello se establece un régimen especial que permite edificar las viviendas protegidas en las parcelas sin necesidad de modificar los instrumentos de ordenación urbanística, siempre que se respeten los límites establecidos para garantizar el cumplimiento del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, el equilibrio entre los usos residenciales y los equipamientos y la adecuada inserción de las actuaciones edificatorias en la ordenación urbanística de su entorno.

Por un lado, se establece como uso alternativo el uso de vivienda protegida en las parcelas de zonas de uso global residencial, calificadas de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler. Los parámetros para la edificación serán los establecidos en el instrumento de ordenación urbanística vigente y la densi-

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/16	

dad máxima de vivienda el resultado de dividir la edificabilidad residencial entre setenta. Con estas condiciones y a los efectos de garantizar el cumplimiento de los deberes de las actuaciones de transformación urbanística establecidos en la legislación estatal del suelo y en las actuaciones de mejora urbana de la ley 7/2021, de 1 diciembre, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en el Reglamento de la Ley.

Por otro lado, en las parcelas calificadas con el uso residencial de vivienda libre que se destinen a vivienda protegida se permite un incremento de la densidad del 20% respecto a la establecida en los instrumentos de planeamiento y un incremento de la edificabilidad proporcional, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico. En el caso de parcelas calificadas con el uso residencial de vivienda protegida se permite un incremento de la densidad del 20% y de la edificabilidad del 10%. El resto de los parámetros de la edificación serán los establecidos en la ordenación urbanística estableciéndose la necesidad de tramitar un estudio de detalle, dentro de los límites que esta figura tiene en la legislación urbanística, cuando sea necesaria su modificación para garantizar la integración del proyecto en el entorno urbano. Con estos parámetros las actuaciones edificatorias no constituyen una actuación de transformación urbanística conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.


En el artículo 3, se regula la posibilidad de establecer, a través de los instrumentos de ordenación urbanística, la compatibilidad del uso de vivienda o alojamiento dotacional público en las parcelas calificadas de equipamiento comunitario básico, conforme a lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y su reglamento general. Esta compatibilidad podrá entenderse de aplicación, sin necesidad de modificar los instrumentos de planeamiento vigentes, cuando las parcelas de equipamiento vacantes en zonas residenciales no tengan un uso específico asignado o estén calificadas con el uso genérico de interés público y social.

IV. Medidas en materia de vivienda protegida.

El artículo 4, referido a la selección de adjudicatarios de vivienda, define un procedimiento abreviado para la selección de las personas adjudicatarias de las promociones de viviendas protegidas que se vayan a ejecutar al amparo de lo dispuesto en el presente Decreto ley, al que podrán acogerse los promotores públicos y privados a los efectos de ofrecer mayor agilidad al funcionamiento de los registros de demandantes, garantizando en todo momento la transparencia, publicidad y pública concurrencia.

En el artículo 5, se crea la Bolsa de suelo para vivienda asequible a los efectos de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas protegidas y asequibles e impulsar los mecanismos de colaboración público-privada.

La disposición adicional única, establece medidas para incentivar la inversión privada y mejorar el acceso a la financiación para la construcción de viviendas sociales asequibles y eficientes desde el punto de vista energético. Así las promociones de viviendas en alquiler asequible que opten a financiación con cargo a la inversión C02.I07, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, a

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/16	

través de la cual se asigna un presupuesto de 4.000 millones de euros a la “FACILIDAD PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL”, para financiar actuaciones de promoción de vivienda social en alquiler, alineada con el objetivo de la inversión C02.I02. «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», que se aplica a través del *Programa 6 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 PRTR*, ampliando el alcance a suelos y promotores privados, comunicarán formalmente los datos básicos de la promoción, a los efectos de la agilización de trámites de calificación y para la contabilización de objetivos.

Los términos de la financiación se concretan en el CONVENIO ENTRE EL INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL, E.P.E. Y EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA PARA LA INSTRUMENTACIÓN DE LA “FACILIDAD PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL” de fecha 29 de julio de 2024.

La disposición final primera modifica el *Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, para permitir que determinados proyectos residenciales con un impacto significativo en la oferta de vivienda protegida cuenten con el compromiso de la administración autonómica y local para impulsar de manera preferente los procedimientos que les correspondan en su ámbito de competencias.

La disposición final segunda establece la modificación del 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 (Plan Vive), en primer lugar, para ampliar las familias que pueden acceder a una vivienda protegida en Andalucía adaptando los límites de ingresos a los precios de las viviendas protegidas. En segundo lugar se revisan los coeficientes territoriales que operan para la ponderación de los precios máximos de vivienda protegida según el artículo 19. 2 y 3 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, que establece que “deberán ser revisados cada dos años, pudiendo modificarse, en su caso, mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda”, a los efectos de viabilizar la construcción de viviendas protegidas en todos los municipios, puesto que el coste de construcción y resto de gastos asociados a la construcción de una vivienda protegida son similares independientemente del municipio donde se construye, y dado que el precio del suelo también se encuentra tasado en un máximo del 15% del precio de referencia de venta de la vivienda protegida.

Por tanto, se modifica el Anexo V Coeficientes Territoriales del Decreto 91/2020, de 30 junio, para lo que se ha tenido en cuenta la estadística publicada de Valor tasado de la vivienda libre del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, a fin de determinar el coeficiente aplicable a los municipios, que determinará el precio máximo tanto para la vivienda protegida de nueva construcción, como para la vivienda protegida usada, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio. Así, se conforma un grupo 1, con los municipios capitales de provincia, y los municipios de más de 25.000 habitantes en los que el suplemento de precio de vivienda libre respecto de vivienda protegida sea al menos el 25%, quedando el resto de municipios andaluces englobados en el grupo 2.

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/16	

En tercer lugar, se mantienen los grupos preexistentes en el Anexo V Coeficientes Territoriales del Decreto 91/2020, de 30 junio, a los efectos de mantener los requisitos de límites de precio de alquiler en las convocatorias de subvenciones que se realicen de acuerdo con lo establecido en la Orden de 3 de octubre de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas al Alquiler a los jóvenes: Bono Alquiler Joven en Andalucía.

Y finalmente, se prorroga el Plan Vive para la anualidad 2025, soportado en el Convenio entre 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, conforme a lo establecido en el artículo 21.1 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 suscrito el 9 de agosto de 2022.

La disposición final tercera se refiere a modificaciones del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, en aras de mayor simplificación y agilidad.

Se modifica el artículo 13 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, introduciendo nuevos supuestos de excepción a la selección mediante el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas, por tratarse de supuestos que han venido demandándose para su inclusión por distintos sectores y resultar justificada su excepcionalidad por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias en el marco de prestaciones asistenciales y por razones de interés público o social.

Se propone la modificación en el artículo 14 apartado 1. b) del plazo de tres meses previsto en los contratos, para elevar a escritura pública, para que la persona promotora entregue la vivienda, que se eleva a cinco meses, y en coherencia el artículo 24.1, modificando el plazo para elevar a escritura pública a cinco meses.

Por otra parte, el artículo 121 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa modificó el Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por 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.

Dicha modificación afectó, entre otros, a los procedimientos regulados en los artículos 18, 22 y 24.2, sustituyendo la exigencia tanto para una primera adjudicación por el promotor, como para los segundos o posteriores contratos de arrendamiento por el promotor o gestor, de un visado del contrato por una declaración responsable efectuada por el titular de la promoción de las viviendas protegidas. Finalmente, en la práctica, siendo necesario garantizar la seguridad jurídica a la hora de proceder tanto a la elevación de las escrituras públicas como a su posterior inscripción registral, se considera oportuno volver a la regulación de autorización administrativa, anterior a la establecida por el Decreto-ley 3/2024 en lo que respecta a los artículos 18, 22 y 24.2 del Reglamento de Viviendas Protegidas 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 VERIFICACION			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 8/16	

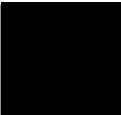
El artículo 36, se refiere al contenido mínimo de la resolución de calificación provisional de vivienda protegida. Entre los extremos a recoger, se encuentra la codificación de dichas viviendas. Hasta la fecha, el sistema de codificación incluía diez dígitos, de los que los cinco primeros corresponderán al código INE del municipio, y los cinco siguientes serían definidos por el correspondiente Ayuntamiento.

No obstante, las vicisitudes de la gestión de los programas de vivienda protegida y el impulso que en esta materia se ha logrado, aunado a la presencia de plazos determinantes de la garantía de la financiación de algunas de las actuaciones como consecuencia del principio de compromiso por el resultado, han evidenciado la insuficiencia de dicha codificación para identificar cada una de las viviendas promovidas, sobre todo en aquellos municipios donde la actividad de promoción de vivienda ha alcanzado volúmenes superiores.

En previsión de posibles cambios en dicho sistema, y garantizando un ejercicio de las potestades administrativas que garantice la eficacia de la gestión de los programas en materia de vivienda protegida, se prevé que sea la persona titular de la Dirección General competente en vivienda protegida la que resuelva sobre el formato de dichos códigos identificativos.

La disposición final cuarta, establece la modificación que se lleva a cabo sobre el apartado 1 del artículo 8 de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas responde a los mismos fines y redundando en la mayor eficacia de la gestión y una planificación adecuada del programa. Este establece que el plazo para la presentación de solicitudes será de un año a contar desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la presente orden, plazo que podrá prorrogarse en nuevas anualidades por resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida.

Sustituyendo dicho plazo por la posibilidad de su establecimiento por Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en vivienda protegida se coadyuva al cumplimiento de la finalidad de este Decreto-ley, cuando ha quedado justificada la extraordinaria y urgente de necesidad de disponibilidad y puesta en carga de viviendas a precio asequible. Las actuaciones englobadas dentro del Programa de Fomento del Parque en Alquiler son uno de los mecanismos que la Junta de Andalucía ha puesto en funcionamiento con esta finalidad, por lo que se hace ineludiblemente necesario que se pueda abrir el plazo para las solicitudes de adscripción de las entidades, públicas o privadas, interesadas en este programa mediante un mecanismo que permita actuar con la rapidez y eficacia que la situación requiere. Esto hay que unirlo, como ya se ha puesto de manifiesto, con la escasez de vivienda disponible a precio asequible, el encarecimiento de los precios del alquiler y el elevado número de demandantes de vivienda que constan en los registros municipales establecidos al efecto. Todo ello determina la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar esta medida que facilitará el aumento de la actividad de fomento de la construcción de vivienda protegida en Andalucía, contribuyéndose de esta manera al incremento de la oferta de viviendas que permita facilitar el acceso de los ciudadanos y, especialmente, de los colectivos con mayores necesidades, como jóvenes y familias con escasos recursos.


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			23/01/2025
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA			
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO			
VERIFICACIÓN	[REDACTED]		PÁG. 9/16	

V. Justificación de la extraordinaria y urgente necesidad.

Si bien el acceso a la vivienda constituye el objeto de la política estructural de vivienda, en el momento actual confluyen una serie de circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad. La producción de vivienda requiere de unos plazos de maduración y de ejecución elevados, que se inician en la localización de los suelos, aprobación de los proyectos, búsqueda de financiación, licitación de las obras, ejecución y finalmente entrega de las viviendas en venta o en alquiler, así como posterior explotación en este último caso. Así, si queremos adelantar y acortar este proceso, es urgente y necesario adoptar las medidas que posibiliten el inicio de la construcción de las viviendas en el menor plazo posible, puesto que los tiempos elevan el coste del proceso y del producto final, la vivienda. Porque la gravedad de la situación se agudiza mes a mes y requiere de una actuación inmediata de los poderes públicos, sobre los que recae la responsabilidad de garantizar el acceso a la vivienda. A esta situación, además, también se ha de añadir la ya descrita tendencia actual de aumento del uso de la vivienda para fines turísticos, y que está generando una huida hacia dicha modalidad respecto del alquiler para uso residencial. Dichas circunstancias justifican la aprobación de este Decreto-ley, al quedar suficientemente acreditado que las dificultades de acceso a su primera vivienda por las personas jóvenes, otros colectivos de atención preferente y los hogares en general, han adquirido unas notas de relevancia y gravedad que han cualificado dicha situación como de excepcional, respecto a la que permanentemente puede apreciarse en dichos colectivos.

El carácter estructural de esta situación que venía contemplando a las personas jóvenes y familias con escasos recursos, entre las destinatarias especiales de los sucesivos planes de vivienda, se ha visto agravado por una situación coyuntural, que se viene arrastrando con la bajada de la oferta de vivienda, que se ha visto perjudicada en los últimos años como consecuencia de la pandemia y de la crisis de inflación desmesurada. Ello ha significado también el aumento de precios de la construcción, lo que, unido a la reducción de la capacidad adquisitiva de los jóvenes y las familias, lleva a tener que contemplar a estos grupos sociales con mayores dificultades para el acceso a la vivienda, que deben ser atendidos de manera especial. No obstante, con la entrada en vigor del Decreto 91/2020, de 30 de junio, la oferta de vivienda a precio asequible en Andalucía ha aumentado, siendo reforzada también a través del Plan EcoVivienda y del Programa Garantía Vivienda Joven (actual Programa Garantía Vivienda Andalucía).

La situación descrita, por tanto, puede calificarse como una problemática coyuntural que determina que el acceso a una vivienda digna, adecuada y a precio asequible, se configure actualmente como uno de los principales problemas de los ciudadanos andaluces. Por ello, y de acuerdo con el mandato constitucional establecido en el artículo 47 de la Carta Magna, la promoción y el fomento del acceso a la vivienda dentro de dichos parámetros debe ser uno de los objetivos fundamentales de las administraciones públicas andaluzas, a través del aumento de la oferta disponible al ciudadano. Dicho de otro modo, la falta de vivienda compete a la más urgente reacción de los poderes públicos, en defensa del ejercicio y de la aplicación material de este derecho constitucional, para así hacer real y efectiva su aplicación. Y es, precisamente, esta justificación la que da carta de naturaleza por sí misma a la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar las medidas que se contemplan en el presente Decreto-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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 10/16	

Por ello, esta coyuntura reclama con urgencia la aplicación plena del principio rector de la política social y económica dispuesto en aquel precepto, para que toda la ciudadanía materialice su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, como derecho básico social, con la consiguiente obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para ello. En garantía de este derecho, el artículo 53.3 de la Constitución española establece que el reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el capítulo III del título I del texto constitucional, entre los que se encuentra el mencionado artículo 47, informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos.

Como consecuencia de lo anterior es necesario dotar a la Administración autonómica de instrumentos y mecanismos rápidos y eficaces que den respuesta a la extraordinaria y urgente necesidad ante la que nos encontramos, para atender así a los intereses generales afectados y con la finalidad de contribuir a un entorno de seguridad jurídica que facilite la materia prima para la consecuencia de viviendas, como es el suelo.

En este sentido, se hace necesaria la unión de distintas políticas sectoriales para, dentro del mandato constitucional, dar respuesta urgente a la problemática social actual, donde se han generado nuevas situaciones, siendo cometido de las administraciones públicas arbitrar los mecanismos para solventarlas. Y puesto que se presencia una situación predominante que atraviesa una parte considerable de la sociedad, como es la imposibilidad de acceder a una vivienda digna, adecuada y a precio asequible, el poder público andaluz ha de fijar las pautas necesarias, urgentes e inmediatas, dentro de unos mecanismos jurídicos novedosos, para dar respuesta a tal situación con la mayores eficacia y rapidez posibles. Y ello en correlación con lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución española cuando determina que los poderes públicos establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo aquel derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Y es que el bloque normativo constitucional de los artículos 45 a 47 condiciona directamente la acción pública en materia de suelo y vivienda, con el objetivo de garantizar la calidad de vida de la ciudadanía y contribuyendo a asegurar el derecho a una vivienda digna sobre la base de un uso racional de los recursos, como es el suelo.

Además de lo anterior, también ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que preceptúa como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance, así como la promoción pública de viviendas. Por ello, en determinados casos y situaciones como la que se ha descrito respecto de la vivienda en Andalucía, pueden aplicarse, con carácter de temporalidad, medidas específicas que permitan acometer de forma inmediata actuaciones de gestión y transformación del uso del suelo destinadas a la ejecución de viviendas, ya libres o protegidas, así como las actuaciones dirigidas, sin solución de continuidad, a su ejecución para dar respuesta a la situación de urgencia y necesidad en que se encuentra la ciudadanía andaluza actualmente. De acuerdo con ello, la Sentencia del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 de mayo, ya señaló que es “imprescindible desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta en el mercado de viviendas” -STC 93/2015, FJ 9-.

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 11/16	

En este sentido, la extraordinaria y urgente necesidad de poner a disposición de la ciudadanía andaluza viviendas con carácter perentorio se justifica, además de por lo comentado ut supra, porque “la materia afectada por la situación de necesidad a que se pretende dar respuesta es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE). Se trata, por tanto, de una materia que, por su íntima conexión con la esfera individual de la persona y el libre desarrollo de la personalidad, es de la máxima relevancia”, siendo que “dicha situación exige una acción normativa absolutamente inmediata” -STC93/2015, FJ 9-. En efecto, la extraordinaria urgencia puesta de manifiesto exige, de entrada, medidas temporales y singulares, sin perjuicio lógicamente, de la concreción de medidas de otro tipo a más largo plazo. Y es que desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta a disposición de viviendas, bien en alquiler o bien en compraventa, para potenciar al máximo posible la efectividad del acceso a la vivienda descrito en el artículo 47, se configura como imprescindible.

Así, ha sido clara la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional cuando ha señalado que cuando concurre, como en este caso, una situación de extraordinaria y urgente necesidad todos los poderes públicos que tengan asignadas facultades de legislación y competencias sustantivas en el ámbito material en que incide tal situación de necesidad, pueden reaccionar normativamente para atenderla, siempre que se lleve a cabo tal regulación dentro del espectro competencial correspondiente -STC 142/2014-.


Considerando que la coyuntura expuesta precisa de la adopción de medidas que den una respuesta a la urgente necesidad de poner en el mercado viviendas a precio asequible que permitan atender la demanda de la población, y mientras el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía prosigue su tramitación ordinaria, se establecen aquellas disposiciones sobre la regulación de los usos del suelo, la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística y la normativa autonómica en materia de vivienda protegida cuya entrada en vigor se considera inaplazable para amortiguar la situación descrita, lo que constituye el objeto de este Decreto-ley.

La regulación del Decreto-ley en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía se contempla en el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía que establece que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Consejo de Gobierno podrá dictar medidas legislativas provisionales en forma de decretos-leyes, que no podrán afectar a los derechos establecidos en este Estatuto, al régimen electoral, ni a las instituciones de la Junta de Andalucía. No podrán aprobarse por decreto-ley los presupuestos de Andalucía.

Asimismo, el Decreto-ley no podrá afectar a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I de la Constitución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 86.1 de la misma.

Con base en la previsión contenida en el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el Decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia sea, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5, 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3, y 189/2005, de 7 julio, F. 3), subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 12/16	

breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

La extraordinaria y urgente necesidad de aprobar este Decreto-ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde a este Gobierno (SSTC 93/2015, de 14 de mayo, FJ 6) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades de actuación que la situación de emergencia acreditada demanda (STC, de 30 de enero de 2019, recurso de inconstitucionalidad núm. 2208-2019).

Como señala el Tribunal Constitucional, generalmente «se ha venido admitiendo el uso del Decreto-ley en situaciones que se han calificado como «coyunturas económicas problemáticas», para cuyo tratamiento representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro que subvenir a «situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes» (SSTC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4, 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8).

Asimismo, en el presente caso, el fin que justifica la legislación de urgencia es la exigencia y responsabilidad de atender sin demora a una situación de necesidad concreta, dentro de los objetivos de este Gobierno, que por las razones expuestas requiere de una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

En consonancia con lo expuesto, se puede asegurar que existe una conexión directa entre la urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella, teniendo en cuenta las medidas que ya han sido previamente adoptadas y que requieren ser complementadas de manera urgente y que no pueden esperar a una tramitación parlamentaria dado el efecto gravoso que provocaría en las personas jóvenes al perder su esperada eficacia con el fin último de las mismas que es el de facilitar el acceso a su primera vivienda.

Por último, este Decreto-ley cumple con los límites fijados por las competencias autonómicas para acometer una regulación legal en esta materia. Cuando concurre, como en este caso, una situación de extraordinaria y urgente necesidad, todos los poderes públicos que tengan asignadas facultades de legislación provisional y competencias sustantivas en el ámbito material en que incide tal situación de necesidad pueden reaccionar normativamente para atender dicha situación, siempre que lo hagan dentro de su espectro competencial (STC 93/2015, de 14 de mayo, FJ 11).

Las razones expuestas determinan la urgente necesidad y conducen a que el presente Decreto-ley sea el instrumento eficaz de que dispone este Gobierno para dar respuesta, en tiempo, a una situación que requiere de una actuación inmediata, dando con ello cumplimiento a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, tal y como exige el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 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.

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			23/01/2025
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA			
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO			
VERIFICACIÓN	[REDACTED]		PÁG. 13/16	

VI. Financiación.

Con expresa remisión a la memoria económica que se acompaña se hace constar lo siguiente.

La consecución de los objetivos propuestos en este Decreto-ley, se articulan con cargo a los fondos previstos en el Presupuesto de la Junta de Andalucía 2025 y anualidades futuras, en base al 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, firmado el 9 de agosto de 2022, que recoge para la anualidad 2025, la cantidad 82.473.300 euros.

Se prevé la reedición de dicho convenio, cuando se apruebe el Plan Estatal 2026-2029, actualmente en redacción, para lo que deberá adaptarse 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.

Por otra parte, se computa la dotación de 173.000.000 euros, para Andalucía, proveniente del reparto aprobado en Conferencia Sectorial de Vivienda, para subvencionar actuaciones de promoción de vivienda social en alquiler, alineadas con el objetivo de la inversión C02.I02. «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», que se aplican a través del Programa 6 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 PRTR, que está previsto ejecutar en el período 2024-2026.

Para la “Facilidad de promoción de vivienda social”, se disponen de 4.000 millones de euros, a nivel nacional, en préstamos provenientes de Fondos Next Generation, sin reparto preestablecido por comunidades autónomas, por lo que se propone el objetivo de que los promotores públicos y privados puedan optar mediante este mecanismo a préstamos por valor de 692 millones de euros, para promover en torno a 4.000 viviendas.

Por otra parte, las medidas adoptadas, para un plazo temporal en materia de incrementos de densidad, y de edificabilidad, que se adoptan en este decreto ley, suponen incentivos que darán lugar a la construcción de otras, 4.000 viviendas protegidas.

A estas líneas, se unen las contempladas en el presupuesto de la Junta de Andalucía para el año 2025, como las Ayudas al Alquiler de viviendas para familias con escasos recursos y personas vulnerables, y el Programa de Garantía de Vivienda Andalucía, que contribuirá a impulsar el acceso a la vivienda en compra.

Igualmente, el Programa del Bono Joven de Alquiler, con un presupuesto de 34,2 millones de euros para el año 2025, contribuirá a ayudar a los jóvenes menores de 35 años al pago de la renta de alquiler.

La proyección de todas estas medidas, contribuirán a lograr el objetivo de promover 20.000 nuevas viviendas protegidas en los próximos cinco años, lo que supondrá una inversión global para la cons-

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 14/16	

trucción, de alrededor de 1.860 millones de euros, y la generación estimada de 48.000 empleos directos y 20.000 indirectos.

Si unimos, a este Plan de choque las actuaciones en materia de rehabilitación, en carga y previstas, con cargo al Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 y a los Fondos Next Generation, estaríamos ante una inversión global movilizada en torno a los 2.800 millones de euros, lo que supondrá un impacto positivo en el sector de la construcción.

VII. Principios de buena regulación.

Todas las medidas que se contemplan en el presente Decreto-ley garantizan el cumplimiento de los principios de buena regulación previstos por el ordenamiento jurídico estatal y el Derecho propio de Andalucía. En concreto, se garantiza la vigencia del principio de proporcionalidad, ya que se considera que el rango de la norma reguladora del contenido es inadecuado para el objetivo perseguido. Se logra así una mejora normativa y una mejor adaptación a las necesidades de gestión y programación del centro directivo.

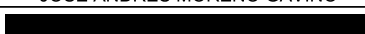
La prioridad en estos momentos es, por tanto, facilitar a las personas jóvenes, a las familias con escasos recursos y a los colectivos vulnerables, con todos los medios disponibles, el acceso a una vivienda a precio asequible, de modo que se contribuya a minimizar el impacto de la crisis en dicho colectivo. Resulta así necesario adoptar las modificaciones que se regulan mediante este Decreto-ley para dar cobertura legal, en el menor tiempo posible, a la urbanización de suelos y la construcción de viviendas protegidas y asequibles, al considerar que las mismas revertirán de forma beneficiosa en las políticas públicas de vivienda, cuya urgente implementación justifica que se incluyan en el presente Decreto-ley.

En definitiva, se aprueban con este Decreto-ley en un único texto, las modificaciones normativas que se consideran necesarias para implementar las medidas, al objeto de darle un contenido global y unitario.

Así mismo resulta necesario, ya que los márgenes temporales dentro de los que sería posible realizar dichas actuaciones, en el marco de las leyes y los planes de ayudas vigentes, son incompatibles con la necesidad de ofrecer la respuesta inmediata que requiere la situación de extraordinaria y urgente necesidad descrita, de intensificar la acción de la administración pública para acelerar e impulsar el objetivo de incrementar la oferta de viviendas a precio asequible y protegidas en Andalucía y proteger el uso residencial para la vivienda habitual y permanente.

En las medidas que se aprueban con este Decreto-ley se ha atendido a lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía de tal manera que este ha informado todo el proceso de elaboración y aprobación de esta disposición. También se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia en el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen, siendo el Decreto-ley no solo el instrumen-

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 Martínez Martín	23/01/2025	
	Juan Cristóbal Jurado Vela		
	Jose Andrés Moreno Gaviño		
VERIFICACIÓN		PÁG. 15/16	

to más adecuado sino el único que puede garantizar su consecución y eficacia. Del mismo modo, es proporcional, ya que regula los aspectos imprescindibles para conseguir su objetivo. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico.

Se cumple con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia que exigen el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como 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.

Asimismo, es un objetivo de la Junta de Andalucía el cumplimiento del principio de racionalización, simplificación y agilidad de los procedimientos, recogido en el artículo 3.ñ) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

En relación con el principio de eficiencia, y teniendo en cuenta la propia naturaleza de las medidas adoptadas, este Decreto-ley impone únicamente las cargas administrativas imprescindibles para alcanzar los fines establecidos en el mismo.

En cuanto al principio de transparencia, la norma está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública que no son aplicables a la tramitación y aprobación de decretos-leyes, sin perjuicio de la debida publicidad que se dará al mismo no solo a través de los boletines oficiales sino también mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, dando así con ello cumplimiento a la obligación dispuesta en el artículo 13.2 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Sevilla, a fecha de la firma electrónica

El Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana
 José Andrés Moreno Gaviño

El Director General de Vivienda y Regeneración Urbana
 Juan Cristóbal Jurado Vela

La Secretaria General de Vivienda
 Alicia Martínez Martín

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 16/16	

PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

MEMORIA ECONÓMICA

En el apartado 3 del Anexo de la Instrucción de 22 de enero de 2015 de la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, se regula la documentación que debe acompañar a los expedientes cuya aprobación corresponde al Consejo de Gobierno, siendo la Memoria Económica uno de los documentos necesarios para la aprobación de los Decretos-leyes. A tal efecto, se informa lo siguiente:

En virtud de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras, por el que se regulan las actuaciones con incidencia económico-financiera y presupuestaria (en la redacción dada por el 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), e elabora la presente memoria económica del proyecto del Proyecto de Decreto-ley de referencia.

La presente norma tiene por objeto establecer un paquete de medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como agilizar su construcción, materializando para ello un plazo temporal, que contribuya al necesario impulso al desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a los jóvenes y a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos.

Asimismo, se persigue realizar los ajustes necesarios desde el punto de vista urbanístico, para proteger el uso residencial a sus fines principales de servir de alojamiento estable y permanente, ofreciendo herramientas a los ayuntamientos andaluces para que puedan adecuar mejor y con mayor seguridad jurídica esta actividad, según su modelo de ciudad y las necesidades de sus habitantes.

Así se establece en el Título I un conjunto de medidas en materia de Suelo, Ordenación Urbanística y Vivienda, que contemplan básicamente la posibilidad de modificar los parámetros urbanísticos, en relación a incrementos de densidad, edificabilidad y cambios de uso. Estas medidas no conllevan gasto presupuestario de la Junta de Andalucía.

Se propone para agilizar la selección de adjudicatarios un procedimiento abreviado, que en todo caso corresponde implementarlo a los promotores públicos o privados en el marco de los sistemas que ya disponen, en el ejercicio de sus competencias, por lo que no suponen coste presupuestario para la Junta de Andalucía.

Para reactivar la disponibilidad de suelo y a los efectos de ofrecer mayor transparencia y competitividad al sector, se crea la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible. Estará constituida por parcelas públicas o privadas disponibles destinadas por el planeamiento urbanístico a vivienda protegida, parcelas dotacionales de equipamientos susceptibles de acoger viviendas o alojamientos dotacio-

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/3	

nales, parcelas de los patrimonios públicos de suelo y otras de titularidad pública susceptibles de acoger vivienda protegida.

Se establece un plazo de seis meses para la aportación de la información necesaria por los ayuntamientos mayores de 100.000 habitantes, para lo que los ayuntamientos deberán emitir la cédula urbanística de los suelos o inmuebles en la que conste el régimen urbanístico y demás circunstancias aplicables a las parcelas o inmuebles, así como el número de viviendas protegidas posibles.

A tal efecto la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda facilitará, en el plazo de seis meses, el desarrollo de la herramienta informática, para la publicación, gestión de los datos y su materialización para la consulta electrónica, a partir de la recepción de la información.


Para el desarrollo de la herramienta informática necesaria en este apartado se va a proceder, mediante un contrato menor, a requerir un informe de consultoría para determinar el presupuesto y alcance de las medidas a implementar en materia de vivienda, que se anticipan en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, en tramitación, y sobre las que la Agencia Digital de Andalucía ha hecho una estimación en relación a cuatro iniciativas, siendo la Bolsa de Suelo una de ellas, sin embargo no define pormenorizadamente cada proyecto.

Dado que el Decreto-ley prevé su aplicación para los municipios mayores de 100.000 habitantes, como medida anticipada de la Ley de Vivienda de Andalucía, que extenderá su aplicación a todos los municipios, el volumen de información a trabajar en el ámbito del Decreto-ley se limita a 13 municipios de Andalucía: las ocho capitales de provincia más Algeciras, Dos Hermanas, Jerez de la Frontera, Marbella y Roquetas de Mar.

Por esta razón la implementación inicial de la medida va a contar con un presupuesto en 2025 de 300.000 euros, con cargo a la partida presupuestaria 1700030000 G/43A/64905/00 01 2021000274 "Desarrollo y soporte sistemas Inf. Vivienda".

Del resto de disposiciones no se derivan obligaciones económico-presupuestarias nuevas, debido a que serán atendidas con medios propios, como es el caso de la supervisión y conformidad de los proyectos descritos en la Disposición adicional única. *Promociones de viviendas destinadas al alquiler social y asequible acogidas a fondos reembolsables de la Unión Europea-Next Generation EU*, y la inclusión de determinados proyectos en la Unidad Aceleradora de Proyectos recogida en la Disposición final primera. *Modificación del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico.*

En la Disposición final segunda. *Modificación del 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*, se prorrogan los objetivos del Plan Vive para el año 2025, por lo que no supone dotación presupuestaria nueva más allá de las partidas que se recogen en el Plan Vive y en el Programa Presupuestario 43A. Se adjunta Anexo del Programa Presupuestario 43A con el escenario presupuestario de 2025 a 2030, a fecha 13 de enero de 2025. Del citado Anexo, procede destacar que al final del mismo se ha

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/3	

recogido en el apartado de “Notas” la explicación del escenario presupuestario para cada anualidad hasta 2030.

Por todo cuanto antecede, se emite la presente memoria económica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras, por el que se regulan las actuaciones con incidencia económico-financiera y presupuestaria (en la redacción dada por el 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).

Sevilla, a fecha de la firma electrónica

El Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana
 José Andrés Moreno Gaviño

El Director General de Vivienda y Regeneración Urbana
 Juan Cristóbal Jurado Vela

La Secretaria General de Vivienda
 Alicia Martínez Martín

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	23/01/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/3	

PRESUPUESTO PROGRAMA PRESUPUESTARIO 4.3.A.

13/01/2025

SUBVENCIÓN / PROGRAMA	APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	PRESUPUESTO 2025 APROBADO			PRESUPUESTO 2026			PRESUPUESTO 2027			PRESUPUESTO 2028			PRESUPUESTO 2029			PRESUPUESTO 2030			TOTALES PRESUPUESTO		
		AUTONÓMICA	ESTATAL	FEDER/FEADER	AUTONÓMICA CRÉDITOS INICIALES	ESTATAL ANUALIDADES FUTURAS	FEDER/FEADER	AUTONÓMICA CRÉDITOS INICIALES	ESTATAL	FEDER/FEADER PROGRAMACIÓN	AUTONÓMICA CRÉDITOS INICIALES	ESTATAL	FEDER/FEADER PROGRAMACIÓN	AUTONÓMICA CRÉDITOS INICIALES	ESTATAL	FEDER/FEADER PROGRAMACIÓN	AUTONÓMICA	ESTATAL	FEDER/FEADER	AUTONÓMICA	ESTATAL	FEDER/FEADER
PREMIOS ANDALUCÍA DE ARQUITECTURA	17 00030000 G/43A/48001/00 01																					
	TOTALES POR FUENTE DE FINANCIACIÓN																					
	TOTALES																					
PROGRAMA DE AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL A NIVEL DE BARRIO (PRTR)	17 00180000 G/43A/78400/00 2022000932 MR01020101		70.759.748,00			35.380.789,00															106.140.537,00	
	17 00180000 G/43A/76400/00 2022000926 MR01020101		9.816.370,00			7.273.923,00															17.090.293,00	
	TOTALES POR FUENTE DE FINANCIACIÓN		80.576.118,00			42.654.712,00															123.230.830,00	
TOTALES		80.576.118,00			42.654.712,00																123.230.830,00	
PROGRAMA DE SUBVENCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL A NIVEL DE EDIFICIOS (PRTR)	17 00180000 G/43A/77400/00 2022000930 MR01020101		19.374.951,00																		19.374.951,00	
	17 00180000 G/43A/78400/00 2022000933 MR01020101		56.868.677,00																		56.868.677,00	
	TOTALES POR FUENTE DE FINANCIACIÓN		76.243.628,00																		76.243.628,00	
TOTALES		76.243.628,00																			76.243.628,00	
PROGRAMA DE SUBVENCIÓN PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS (PRTR)	17 00180000 G/43A/7800/00 2022000924 MR01020101		8.186.471,00																		8.186.471,00	
	17 00180000 G/43A/77400/00 2022000927 MR01020101																				8.186.471,00	
	TOTALES POR FUENTE DE FINANCIACIÓN		8.186.471,00																		8.186.471,00	
TOTALES		8.186.471,00																			8.186.471,00	
PROGRAMA DE SUBVENCIÓN PARA ELABORACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE PARA LA REHABILITACIÓN (PRTR)	17 00180000 G/43A/78400/00 2022000931 MR01020101		705.534,00																		705.534,00	
	17 00180000 G/43A/77400/00 2022000928 MR01020101																				0,00	
	TOTALES POR FUENTE DE FINANCIACIÓN		705.534,00																		705.534,00	
TOTALES		705.534,00																			705.534,00	
PROGRAMA DE SUBVENCIÓN PARA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE REHABILITACIÓN (PRTR)	17 00180000 G/43A/78400/00 2022000929 MR01020101		946.442,00																		946.442,00	
	17 00180000 G/43A/77400/00 2022000925 MR01020101																				946.442,00	
	TOTALES POR FUENTE DE FINANCIACIÓN		946.442,00																		946.442,00	
TOTALES		946.442,00																			946.442,00	
PROGRAMA DE AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES (PRTR)	17 00180000 G/43A/76200/00 2023000075 MR01020201		30.186.449,00			7.919.529,85															38.105.978,85	
	17 00180000 G/43A/76400/00 2023000075 MR01020201		7.213.618,00			1.892.520,15															9.106.138,15	
	17 00180000 G/43A/77200/00 2023000077 MR01020201		14.362.742,00			6.329.458,00															20.692.200,00	
TOTALES POR FUENTE DE FINANCIACIÓN		51.762.809,00			16.141.508,00			0,00			0,00			0,00						67.904.317,00		
TOTALES		51.762.809,00			16.141.508,00			0,00			0,00			0,00							67.904.317,00	
VARIOS	1700030000 G/43A/76400/00 01 2003000139	1.619.277,00			1.295.421,60			1.133.493,90			971.566,20			809.638,50						5.829.397,20		
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2011001380	700.000,00			560.000,00			490.000,00			420.000,00			350.000,00						2.520.000,00		
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2025000235	948.811,00			759.048,80			664.167,70			569.286,60			474.405,50						3.415.719,60		
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2020000036	190.141,00			152.112,80			133.098,70			114.084,60			95.070,50						684.507,60		
	1700030000 G/43A/78400/00 01 2017000008	921.000,00			736.800,00			644.700,00			552.600,00			460.500,00						3.315.600,00		
	1700180000 G/43A/76400/00 S0096 2025000307		8.458.800,00																		8.458.800,00	
	TOTALES POR FUENTE DE FINANCIACIÓN	44.764.593,00	293.417.914,98	12.673.836,00	33.140.866,40	78.290.220,00	5.734.592,00	28.664.407,10	1.710.000,00	1.279.974,00	24.187.974,80	0,00	20.379.190,50	0,00	0,00					151.137.031,80	373.418.134,98	19.688.402,00
	TOTALES		350.856.343,98			117.165.678,40			31.654.381,10													544.243.568,78

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE ARCHIVO ES LA SIGUIENTE:

- 1. AÑO 2025.** SE CONTEMPLA EL PRESUPUESTO DEL PROGRAMA 4.3.A. APROBADO POR LEY 7/2024, DE 23 DE DICIEMBRE, DEL PRESUPUESTO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA EL AÑO 2025. ESTOS IMPORTES SE VERÁN INCREMENTADOS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO 2024 CON LOS IMPORTES DE LAS GENERACIONES QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS, ASÍ COMO POR LAS INCORPORACIONES DE REMANENTES COMPROMETIDOS Y NO COMPROMETIDOS DEL SER CORRESPONDIENTES AL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025, MRR Y BONO ALQUILER JOVEN. **DESTACAR QUE EN MRR SE ENCUENTRAN PENDIENTES DE RECIBIR EN 2025 195.324.650 € TRAS CUMPLIR OBJETIVO INTERMEDIO.**
- 2. AÑO 2026.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 80% O 40% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029, QUE SE ENCUENTRA EN PREPARACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.
- 3. AÑO 2027.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 70% O 30% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029, QUE SE ENCUENTRA EN PREPARACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.
- 4. AÑO 2028.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 60% O 20% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029.
- 5. AÑO 2029.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 50% O 20% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029, QUE SE ENCUENTRA EN PREPARACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.
- 6. AÑO 2030.** SE VERÁ INCREMENTADA CON LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2030 DEL FUTURO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2030-2033.

PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

MEMORIA COMPLEMENTARIA A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA Y SOBRE CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN Y A LA MEMORIA ECONÓMICA

Esta memoria tiene por objeto aclarar algunas de las cuestiones incluidas en la Memoria justificativa y sobre cumplimiento de los principios de buena regulación y en la Memoria económica del Proyecto de Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, emitidas con fecha 23 de enero de 2025 por la Secretaría General de Vivienda, la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana y la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana. Por lo que esta memoria ha de considerarse complementaria de las anteriores.

A continuación, se desarrollan en epígrafes diferenciados las distintas cuestiones que se ha considerado necesario aclarar, proponiendo, en su caso, la corrección de algunos de los datos consignados en las referidas memorias.

Primero.- Se propone la siguiente redacción alternativa para el apartado **VI. Financiación** de la Memoria justificativa y sobre los principios de buena regulación:

“Con expresa remisión a la memoria económica que se acompaña se hace constar lo siguiente:

La proyección del conjunto de medidas incluidas en el presente Decreto-ley contribuirá a lograr el objetivo principal de impulsar la promoción de 20.000 nuevas viviendas protegidas en los próximos cinco años, lo que supondrá una inversión global para su construcción de alrededor de 1.860 millones de euros y la generación estimada de 48.000 empleos directos y 20.000 indirectos.

Para ello, se prevé, en primer lugar, facilitar la construcción de 7.500 viviendas protegidas en alquiler mediante la concesión de ayudas directas con cargo a los fondos previstos en el Presupuesto de la Junta de Andalucía 2025 y anualidades futuras, en base al Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, actual Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, firmado el 9 de agosto de 2022. Además, está prevista la reedición de dicho convenio para el periodo 2026-2029, una vez se apruebe el próximo Plan Estatal 2026-2029, actualmente en redacción, para lo que deberá adaptarse 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. Se estima que importe total de las ayudas a conceder en el periodo 2025-2029 alcanzará los 225 millones de euros.

A su vez, se prevé financiar con ayudas directas la promoción de 1.100 viviendas sociales en alquiler, alineadas con el objetivo de la inversión C02.I02. «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes» del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia financiado con fondos MRR del Next Generation-EU, que se aplican a través del Programa 6 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,

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	18/02/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/4	

estando prevista su ejecución en el período 2025-2026. Se estima que el importe de las ayudas a conceder durante este periodo alcanzará los 47,3 millones de euros, contándose para ello con los fondos asignados a Andalucía según reparto entre Comunidades Autónomas aprobado en Conferencia Sectorial de Vivienda.

Por otro lado, se han dispuesto a nivel nacional 4.000 millones de financiación reembolsable para la promoción de viviendas destinadas al alquiler social y asequible, y eficientes desde el punto de vista energético, con cargo a la Inversión C02.I07. «Facilidad para la promoción de vivienda social» del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia financiado con fondos MRR del Next Generation-EU, sin reparto preestablecido por comunidades autónomas. Se estima que en Andalucía, el acceso a estos préstamos reembolsables por parte de promotores públicos y privados permitirá financiar la promoción de 4.400 nuevas viviendas protegidas destinadas al alquiler social, además de complementar la financiación de las actuaciones de promoción de viviendas en alquiler social objeto de las ayudas del Programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Por último, se estima que las medidas extraordinarias relativas a incrementos de densidad y edificabilidad, adoptadas en el presente Decreto-ley para un plazo temporal determinado, supondrán incentivos para la construcción de otras 7.000 viviendas protegidas.

Todo lo anterior puede resumirse en la siguiente tabla:

Línea de actuación	Financiación	Viviendas	Importe ayudas	Inversión global
Fomento del parque de viviendas en alquiler	Plan Estatal /Plan VIVE	7.500	225.000.000	697.500.000
Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes	MRR	1.100	47.300.000	102.300.000
Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes (Préstamos reembolsables)	ICO-EEFF	4.400		409.200.000
Medidas Urgentes temporales Decreto Ley	EEFF	7.000		651.000.000
Totales		20.000	272.300.000	1.860.000.000

A estas líneas, se unen las ayudas destinadas al alquiler contempladas en el presupuesto de la Junta de Andalucía para el año 2025, como son las Ayudas al alquiler de viviendas para familias con escasos recursos y personas vulnerables y el Programa Bono Alquiler Joven. En el supuesto de que ambos programas estuvieran vigentes durante la totalidad del período 2025-2029, se estima que se concederán ayudas para 64.950 viviendas por un importe total de 248,7 millones de euros, de acuerdo con el siguiente desglose:

Línea de actuación	Financiación	Viviendas	Importe ayudas	Inversión global
Ayudas al alquiler (Vulnerables)	Plan Estatal /Plan VIVE	22.200	77.700.000	77.700.000
Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)	Bono Alquiler Joven	42.750	171.000.000	171.000.000
Totales		64.950	248.700.000	248.700.000

También han de considerarse las actuaciones en materia de rehabilitación que se prevén desarrollar en los próximos cinco años con cargo al Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regene-

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			18/02/2025
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA			
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO			
VERIFICACIÓN	[REDACTED]		PÁG. 2/4	

ración urbana de Andalucía 2020-2030 y a los Fondos Next Generation EU, que suponen 461,4 millones de euros en ayudas directas para un total de 56.200 viviendas, de acuerdo con el siguiente desglose:

Línea de actuación	Financiación	Viviendas	Importe ayudas	Inversión global
Rehabilitación a nivel de barrio (P1)	MRR	2.150	41.925.000	62.468.000
Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética en viviendas (P3 y P4)	MRR	43.100	331.870.000	494.486.000
Rehabilitación residencial y urbana	Plan Estatal /Plan VIVE	10.950	87.600.000	134.346.000
Totales		56.200	461.395.000	691.300.000

El conjunto de las actuaciones anteriormente descritas supone una inversión global movilizada en torno a los 2.800 millones de euros, tal como se desprende de la siguiente tabla resumen:

Línea de actuación	Viviendas	Importe ayudas	Inversión global
Promoción de viviendas protegidas	20.000	272.300.000	1.860.000.000
Ayudas al alquiler	64.950	248.700.000	248.700.000
Rehabilitación	56.200	461.395.000	691.300.000
Totales	141.150	982.395.000	2.800.000.000

Lo que supondrá un impacto positivo en el sector de la construcción.”

Segundo.- En relación a la Memoria económica, se describe la Bolsa de Suelo para vivienda asequible como un instrumento previsto en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía que se incluye en el Proyecto de Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda como medida para reactivar la disponibilidad de suelo y a los efectos de ofrecer mayor transparencia y competitividad al sector, y se indica que esta medida tiene coste presupuestario.

Deben aclararse las siguientes cuestiones:

- La Bolsa de Suelo para vivienda asequible, inicialmente incluida en el artículo 10 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía con la finalidad de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada, se ha incluido también en el artículo 5 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda con la particularidad de que, en el ámbito del Decreto-ley se limita a la inclusión de los suelos de los municipios andaluces con población superior a 100.000 habitantes, y en el Anteproyecto de Ley se plantea para todos los municipios de Andalucía que así lo deseen.

La información registrada será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía y del portal de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de los suelos desde varios criterios

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	18/02/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/4	

objetivos y mediante el uso de cartografía adecuada. A tal efecto la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, facilitará el desarrollo de una sencilla herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y para la consulta electrónica. Para ello se comenzará con la implantación de la misma en los plazos concretados para el Decreto-ley para los municipios con población superior a 100.000 habitantes. Una vez entre en vigor la Ley de Vivienda de Andalucía, los demás municipios podrán adherirse progresivamente. En caso de ser necesaria mayor inversión, esta quedará sujeta a disponibilidad presupuestaria, y así se hará constar en una Disposición Adicional del borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

- El intercambio de datos para la implementación de la Bolsa de Suelo está siendo valorado por la Agencia Digital de Andalucía (ADA), para poder dar una estimación de la inversión necesaria. En cualquier caso, su implementación en el ámbito del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda ha sido valorada en 300.000 euros en una primera anualidad (2025) y otros 300.000 euros en una segunda anualidad (2026). Para ello, se ha previsto desde la Secretaría General de Vivienda (SGV) transferir crédito cada año mediante modificación presupuestaria, desde el Programa presupuestario 4.3.A. al correspondiente de la Agencia Digital de Andalucía. Desde la SGV se ha solicitado a la ADA que indique la partida presupuestaria de destino con objeto de iniciar el expediente de modificación presupuestaria de 2025.

- La partida del Programa presupuestario 4.3.A. de la que se va a detraer crédito en 2025 no es la indicada por error en la Memoria económica de 23 de enero de 2025, sino la siguiente: 1700030000 G/43A/66700/00 01 2003000140 "Gestión-Admón. Patrimonio Residencial".

Sevilla, a fecha de la firma electrónica

El Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana
 José Andrés Moreno Gaviño

El Director General de Vivienda y Regeneración Urbana
 Juan Cristóbal Jurado Vela

La Secretaria General de Vivienda
 Alicia Martínez Martín

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	18/02/2025	
	JUAN CRISTOBAL JURADO VELA		
	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/4	

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS PROPUESTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA AL PROYECTO DE DECRETO LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

I. JUICIO DE LEGALIDAD.



El Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye en su artículo 71 a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, incluyendo la ordenación del sector turístico y la regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos. En virtud de la misma, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, contiene los elementos esenciales de esta regulación. Entre los servicios turísticos contemplados en su artículo 28.1 se encuentra el del alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos.

Las viviendas de uso turístico, reguladas por primera vez en nuestra Comunidad Autónoma tras la entrada en vigor de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, se encuadran en el apartado segundo del artículo 28, al preverse que reglamentariamente podrá reconocerse carácter turístico a otros servicios distintos de los señalados en el apartado anterior. Ello se llevó a efecto mediante el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, modificado, posteriormente, por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. JUICIO DE OPORTUNIDAD DEL PROYECTO.

Transcurridos varios años, la evolución de los datos oficiales y el crecimiento exponencial de nuevas inscripciones de viviendas destinadas a uso turístico en los registros oficiales de turismo en toda España y, en particular, en Andalucía, determinan la necesidad de adoptar medidas extraordinarias y de urgente necesidad: desde el año 2016, con la publicación de su normativa reguladora, el número de viviendas de uso turístico (en adelante, VUT) ha aumentado año tras año. Ha de destacarse que su número se ha incrementado desde las 95.507 VUT (500.970 plazas de alojamiento en VUT) registradas a 31 de diciembre de 2022 hasta las 139.163 VUT de diciembre de 2024. Ello se debe, entre otras razones, a los efectos provocados por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que está ahuyentando el alquiler de uso residencial hacia otras modalidades.

Esta evolución no se proyecta por igual en todo el territorio de Andalucía: lo que en algunas ciudades puede generar importantes disfuncionalidades respecto al modelo urbanístico planificado, en otras sigue siendo un fenómeno inocuo desde el punto de vista urbano y con importantes beneficios como generador de oferta diferencial, riqueza y emprendimiento. En este heterogéneo escenario, resulta necesario adoptar medidas urgentes que permitan a los Ayuntamientos andaluces adecuar mejor y con mayor seguridad jurídica esta actividad económica al tipo de uso urbanístico más idóneo según su modelo de ciudad preservando el medio ambiente urbano. Todo ello con pleno respeto al principio de proporcionalidad y a la autonomía municipal.

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	IGNACIO TALLON YAGUEZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/3	

Las tendencias actuales y la frecuente convivencia entre los usos residenciales y turísticos deben ser armonizados especialmente en las grandes ciudades, de forma imprescindible y urgente, mediante una ordenación urbanística llamada a anticiparse a los acontecimientos para sujetarlos a una planificación previamente establecida con racionalidad.

En este sentido, las viviendas de uso turístico dejan de servir a su vocación originaria para dar cobertura a una actividad económica turística, distinta a la morada, durante el periodo de su actividad. Desde este prisma, el uso residencial o habitacional se caracteriza por su vocación a un destino de alojamiento estable y permanente, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general. El uso turístico, en cambio, se caracteriza generalmente por su vinculación al ocio y a la corta estancia, con una mayor rotación.



Sobre estos postulados se asienta el reciente Decreto 31/2024, de 29 de enero, citado *ut supra*, que, como señala su exposición de motivos, parte de la singular complejidad y difícil encaje jurídico de esta actividad desarrollada en viviendas que, de manera ocasional o permanente, no se destinan a su fin primordial, como es el de la residencia, domicilio o la morada, sino que se dedican al alojamiento y sus servicios inherentes para clientes de paso en cortas estancias o breves periodos de tiempo.-

Ante esta situación, se hace necesario integrar las VUT en la ordenación urbanística, para dar cumplimiento al artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece que para garantizar el principio de desarrollo urbano sostenible, el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Para ello, han de establecerse unas normas que partan de una regla básica: el uso de una vivienda para alojamiento turístico supone un cambio de uso respecto al residencial que tiene que estar permitido por la ordenación urbanística y que requiere de título urbanístico habilitante: licencia o declaración responsable. Y en este sentido, corresponde a los municipios, a través de los instrumentos de ordenación urbanística, regular la compatibilidad de las viviendas de uso turístico con el resto de los usos y, de forma particular, con el uso residencial.

Para garantizar la efectiva implantación de estas normas en aquellos municipios que manifiestan una tensión entre los usos residenciales y turísticos que, sumada otras circunstancias, dificulta el acceso de la población a una vivienda asequible, se ha de habilitar a los ayuntamientos a que puedan suspender las autorizaciones de nuevas viviendas de uso turístico desde el momento en el que se acuerde la elaboración del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, antes de su aprobación inicial, que es el momento que establece la legislación urbanística para ejercer esta potestad con carácter general, evitando con ello las consecuencias negativas de un posible «efecto llamada» en aquellas zonas en las que se vayan a establecer condiciones o limitaciones a la implantación de nuevas VUT.

De igual modo y ante la cifra de viviendas que están solicitando su alta en el Registro de Turismo 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	IGNACIO TALLON YAGUEZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/3	



Junta de Andalucía



Andalucía, resulta preciso, con pleno respeto al principio de libre prestación de servicios y simplificación de trámites, que el registro sea fiel reflejo de la actividad real de alojamiento efectivamente desarrollada en cumplimiento de la normativa sectorial sustantiva, singularmente la municipal urbanística. En este sentido, se estima oportuno requerir acompañar a la declaración responsable de un informe de compatibilidad urbanística en la línea de las mas recientes normativas autonómicas sobre la materia en los casos que confluyan razones de interés general.

Por todo ello, sobre la base de la fundación fáctica y jurídica expuesta, se deriva la necesidad de que, con carácter extraordinario y urgente, se aprueben las normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística en el sentido descrito y se acometa, correlativamente, la modificación de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

EL COORDINADOR DE INNOVACIÓN, CALIDAD Y FORMACIÓN TURÍSTICA

Fdo.: Ignacio Tallón Yáñez

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 VERIFICACION

FIRMADO POR	IGNACIO TALLON YAGUEZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/3	

MEMORIA ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA AL PROYECTO DE DECRETO LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA .



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.1.a) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por que se regulan la memoria económica y el informe de las actuaciones con incidencia económica – financiera, se redacta la presente memoria, al objeto de que se emita el preceptivo informe económico – financiero.

En este sentido, se ha de indicar que las propuestas de esta Dirección General al proyecto de Decreto Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda no comporta ni supone un incremento de los gastos o una disminución de ingresos públicos, teniendo por tanto como resultado un valor económico igual a cero en todos los apartados de los Anexos I a IV, referidos en la Disposición transitoria segunda del Decreto 162/2006, de 12 de noviembre.

EL COORDINADOR DE INNOVACIÓN, CALIDAD Y FORMACIÓN TURÍSTICA

Fdo.: Ignacio Tallón Yáñez

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 VERIFICACION

FIRMADO POR	IGNACIO TALLON YAGUEZ	23/01/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/1	

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS PROPUESTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA AL PROYECTO DE DECRETO LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

I. JUICIO DE LEGALIDAD.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye en su artículo 71 a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, incluyendo la ordenación del sector turístico y la regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos. En virtud de la misma, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, contiene los elementos esenciales de esta regulación. Entre los servicios turísticos contemplados en su artículo 28.1 se encuentra el del alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos.

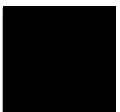

Las viviendas de uso turístico, reguladas por primera vez en nuestra Comunidad Autónoma tras la entrada en vigor de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, se encuadran en el apartado segundo del artículo 28, al preverse que reglamentariamente podrá reconocerse carácter turístico a otros servicios distintos de los señalados en el apartado anterior. Ello se llevó a efecto mediante el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, modificado, posteriormente, por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. JUICIO DE OPORTUNIDAD DEL PROYECTO.

Transcurridos varios años, la evolución de los datos oficiales y el crecimiento exponencial de nuevas inscripciones de viviendas destinadas a uso turístico en los registros oficiales de turismo en toda España y, en particular, en Andalucía, determinan la necesidad de adoptar medidas extraordinarias y de urgente necesidad: desde el año 2016, con la publicación de su normativa reguladora, el número de viviendas de uso turístico (en adelante, VUT) ha aumentado año tras año. Ha de destacarse que su número se ha incrementado desde las 95.507 VUT (500.970 plazas de alojamiento en VUT) registradas a 31 de diciembre de 2022 hasta las 139.163 VUT de diciembre de 2024. Ello se debe, entre otras razones, a los efectos provocados por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que está ahuyentando el alquiler de uso residencial hacia otras modalidades.

Esta evolución no se proyecta por igual en todo el territorio de Andalucía: lo que en algunas ciudades puede generar importantes disfuncionalidades respecto al modelo urbanístico planificado, en otras sigue siendo un fenómeno inocuo desde el punto de vista urbano y con importantes beneficios como generador de oferta diferencial, riqueza y emprendimiento. En este heterogéneo escenario, resulta necesario adoptar medidas urgentes que permitan a los Ayuntamientos andaluces adecuar mejor y con mayor seguridad jurídica esta actividad económica al tipo de uso urbanístico más idóneo según su modelo de ciudad preservando el medio ambiente urbano. Todo ello con pleno respeto al principio de proporcionalidad y a la autonomía municipal.

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	ELENA BAENA ROMERO	19/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/3	

Las tendencias actuales y la frecuente convivencia entre los usos residenciales y turísticos deben ser armonizados especialmente en las grandes ciudades, de forma imprescindible y urgente, mediante una ordenación urbanística llamada a anticiparse a los acontecimientos para sujetarlos a una planificación previamente establecida con racionalidad.

En este sentido, las viviendas de uso turístico dejan de servir a su vocación originaria para dar cobertura a una actividad económica turística, distinta a la morada, durante el periodo de su actividad. Desde este prisma, el uso residencial o habitacional se caracteriza por su vocación a un destino de alojamiento estable y permanente, correspondiendo a los poderes públicos promover las actuaciones necesarias para una correcta convivencia con el uso turístico, de una mayor rotación.



Sobre estos postulados se asienta el reciente Decreto 31/2024, de 29 de enero, citado *ut supra*, que, como señala su exposición de motivos, parte de la singular complejidad y difícil encaje jurídico de esta actividad desarrollada en viviendas que, de manera ocasional o permanente, no se destinan a su fin primordial, como es el de la residencia, domicilio o la morada, sino que se dedican al alojamiento y sus servicios inherentes para clientes de paso en cortas estancias o breves periodos de tiempo.-

Ante esta situación, se hace necesario integrar las VUT en la ordenación urbanística, para dar cumplimiento al artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece que para garantizar el principio de desarrollo urbano sostenible, el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Para ello, han de establecerse unas normas que partan de una regla básica: el uso de una vivienda para alojamiento turístico supone un cambio de uso respecto al residencial que tiene que estar permitido por la ordenación urbanística y que requiere de título urbanístico habilitante: licencia o declaración responsable. Y en este sentido, corresponde a los municipios, a través de los instrumentos de ordenación urbanística, regular la compatibilidad de las viviendas de uso turístico con el resto de los usos y, de forma particular, con el uso residencial.

Para garantizar la efectiva implantación de estas normas en aquellos municipios que manifiestan una tensión entre los usos residenciales y turísticos que, sumada otras circunstancias, dificulta el acceso de la población a una vivienda asequible, se ha de habilitar a los ayuntamientos a que puedan suspender las autorizaciones de nuevas viviendas de uso turístico desde el momento en el que se acuerde la elaboración del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, antes de su aprobación inicial, que es el momento que establece la legislación urbanística para ejercer esta potestad con carácter general, evitando con ello las consecuencias negativas de un posible «efecto llamada» en aquellas zonas en las que se vayan a establecer condiciones o limitaciones a la implantación de nuevas VUT.

Por todo ello, sobre la base de la fundación fáctica y jurídica expuesta, se deriva la necesidad de que, con carácter extraordinario y urgente, se aprueben las normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística en el sentido descrito y se acometa, correlativamente, la

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	ELENA BAENA ROMERO	19/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/3	

modificación de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico.



En este sentido y en consonancia con lo ya expuesto, se prevé en la disposición final quinta una modificación de la Ley de Turismo, al objeto de contemplar que la incorrección, inexactitud o falsedad de carácter esencial en la declaración responsable a presentar en el Registro de Turismo de Andalucía, entre las que figura las relativas a la legalidad urbanística, pueda determinar la cancelación de la inscripción registral, así como la imposibilidad de solicitar una nueva alta por plazo de un año.

Asimismo, en la disposición final sexta se modifica el Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico, viniendo a recoger la necesidad de que con carácter previo a la declaración responsable a presentar ante el Registro de Turismo, se cuente con la correspondiente declaración responsable o licencia municipal que posibilite el destino turístico del inmueble; estableciéndose igualmente medidas para garantizar la debida comunicación entre la Administración autonómica y a la local.

LA DIRECTORA GENERAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA

Fdo.: Elena Baena Romero

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	ELENA BAENA ROMERO	19/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/3	

MEMORIA ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA AL PROYECTO DE DECRETO LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA .

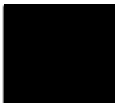

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.1.a) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por que se regulan la memoria económica y el informe de las actuaciones con incidencia económica – financiera, se redacta la presente memoria, al objeto de que se emita el preceptivo informe económico – financiero.

En este sentido, se ha de indicar que las propuestas de esta Dirección General al proyecto de Decreto Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda no comporta ni supone un incremento de los gastos o una disminución de ingresos públicos, teniendo por tanto como resultado un valor económico igual a cero en todos los apartados de los Anexos I a IV, referidos en la Disposición transitoria segunda del Decreto 162/2006, de 12 de noviembre.

LA DIRECTORA GENERAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA

Fdo.: Elena Baena Romero

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 VERIFICACION

FIRMADO POR	ELENA BAENA ROMERO	19/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/1	

Memoria justificativa para la tramitación del Decreto-ley xx/2025, de xx de xxxxxx, por el que se modifica la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA) y el Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014- 2020 y otras de carácter financiero.



La ley 9/2021, 23 de diciembre crea la Agencia Pública Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico de Andalucía (TRADE), con el objetivo de que la citada Agencia actúe como una verdadera ventanilla única para el impulso a las actividades de fomento para el desarrollo económico y empresarial de Andalucía, para la mejora de la innovación, de la competitividad y de la promoción, así como para la atracción de inversión exterior e internacionalización en la estructura productiva. La agencia TRADE fomentará la transferencia del conocimiento y de los resultados de la I+D+i entre los agentes del sistema andaluz del conocimiento y las empresas y su participación en proyectos internacionales. Además, potenciará la cultura emprendedora, la promoción del talento y el asesoramiento empresarial y gestionará y realizará el seguimiento de la planificación en materia de I+D+i, compra pública de innovación y estudios de prospectiva.

Conforme a dichos objetivos, y en el caso de los instrumentos financieros, se debe centrar y definir la actividad de la Agencia TRADE, en relación con el Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico (FPAFEyDE) y, de manera especial, en la gestión y desarrollo de los nuevos instrumentos financieros que se están poniendo en funcionamiento en el contexto del nuevo Marco comunitario 2021-2027 y reservar determinadas funciones a la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA), en el contexto de su liquidación y extinción, en relación con las operaciones financieras actualmente vivas en relación con los fondos.

Para ello, se introduce una modificación en la redacción del artículo 15 y de la disposición transitoria segunda de la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA) y en el artículo 4 del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero, con una doble finalidad:

En primer lugar, se homogeniza el tratamiento de las operaciones financieras vivas formalizadas con cargo al Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico (FPAFEyDE)



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	ALVARO ZARZOSO HERNANDEZ	11/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/4	





con el resto de operaciones de fondos gestionados hasta la fecha por la Agencia IDEA, y en segundo lugar, que esta misma Agencia IDEA, dentro de la ordenada liquidación de su patrimonio inmobiliario, desarrolle también esta misma tarea con la gestión los bienes y derechos que resulten de los procedimientos de ejecución de los créditos a favor de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía por las operaciones formalizadas con cargo al FPAFEyDE, en lo que se refiere a la recuperación de las cantidades invertidas.

El nuevo marco normativo se plantea hasta el momento de la liquidación y extinción de la Agencia IDEA y en los términos que establezca la normativa propia del FPAFEyDE y bajo la dirección y supervisión de su Consejo de Inversión Financiera, como órgano de gobierno del citado Fondo.

Se trata, en definitiva, en centrar la actividad de la Agencia TRADE en la gestión y desarrollo de los nuevos instrumentos financieros que se han puesto en marcha y que se implementen en futuro, especialmente en el contexto del nuevo Marco comunitario 2021-2027 y reservar las tareas liquidatorias de las operaciones del marco 2014-2020 y otras operaciones del FPAFEyDE a la Agencia IDEA en el contexto de su liquidación y extinción.

Por tanto, resulta necesario, modificar la Ley 9/2021 y el Decreto-ley 1/2018 y posteriormente mediante Orden designar a la Agencia TRADE como agente financiero del FPAFEyDE y asignar funciones concretas a la Agencia IDEA conforme a la modificación normativa que se efectúa.

La modificación propuesta se entiende que responde a lo exigido por el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que permite al Consejo de Gobierno, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, dictar medidas legislativas provisionales en forma de Decretos-leyes que no podrán afectar a los derechos establecidos en el Estatuto, al régimen electoral, ni a las instituciones de la Junta de Andalucía. Tampoco podrán aprobarse por Decreto-ley los presupuestos de Andalucía. Por tanto, se entiende que respetan los límites previstos en el citado artículo así como los establecidos por la consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional en su interpretación de las exigencias previstas por el artículo 86.1 de la Constitución Española. Respecto del supuesto habilitante de extraordinaria y urgente necesidad, la jurisprudencia constitucional ha señalado que su apreciación forma parte del juicio político o de oportunidad del Gobierno (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4, y 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3). En este sentido, el Tribunal Constitucional ha precisado que la figura constitucional del Real Decreto-ley resulta un instrumento constitucionalmente lícito siempre que el fin que justifique emplear la legislación de urgencia sea el de subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, y que por razones difíciles de prever requiere de una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes (SSTC 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4; 137/2003, de 3 de julio, FJ 3; 368/2007, FJ 10; 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, 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 VERIFICACION			
FIRMADO POR	ALVARO ZARZOSO HERNANDEZ	11/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/4	





100/2012, de 8 de mayo, FJ 8). Y todo ello concurre en el presente caso. Asimismo, el Tribunal Constitucional ha defendido que el Real Decreto-ley es una herramienta adecuada para paliar «coyunturas económicas problemáticas» y sus graves efectos (STC31/2011, de 17 de marzo, FJ 4, y STC 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6).

En este caso, las medidas que aquí se exponen son de urgente implantación, requiriéndose su inmediata ejecutividad, pues las mismas se consideran imprescindibles para una mejor gestión de los instrumentos financieros de la Junta de Andalucía, en especial los incluidos en el FPAFEyDE, incluyendo en la actividad de la Agencia TRADE la gestión y desarrollo de los nuevos instrumentos financieros que se han puesto en marcha y que se implementen en futuro, especialmente en el contexto del nuevo Marco comunitario 2021-2027 y reservar las tareas liquidatorias de las operaciones del marco 2014-2020 y otras operaciones del FPAFEyDE a la Agencia IDEA en el contexto de su liquidación y extinción. Por tanto, existe «una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto habilitante y las medidas que en el Decreto-ley se adoptan» (así, desde un principio, STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3, hasta otras más recientes SSTC 96/2014, de 12 de junio, FJ 5, y 183/2014, de 6 de noviembre, FJ 4). Por su parte, las circunstancias que justifican las modificaciones propuestas para ser incorporadas al Decreto-ley requieren que las medidas previstas entren en vigor con la mayor celeridad posible, lo que no se conseguiría con la tramitación mediante el procedimiento legislativo ordinario o de tramitación de urgencia ya que al no poder aprobarse en tiempo y forma conllevaría la pérdida de su esperada eficacia.

En definitiva, la urgente necesidad de incorporar al ordenamiento jurídico las modificaciones propuestas son las que igualmente justifican que su aprobación por Decreto-ley sea el instrumento más adecuado, pues se requiere una actuación inmediata, considerando que el contenido de las modificaciones es respetuoso con los principios exigidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. En su virtud, y en uso de la facultad concedida por el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, a propuesta del Consejero de Justicia, Administración Local y Función Pública, de conformidad con lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión celebrada el día xx de xxxxx de 2024.

En relación con la incidencia económica de la propuesta de Decreto-ley, se debe indicar que sería neutra porque las funciones que actualmente desempeñadas por la Agencia IDEA en relación con el FPAFEyDE pasarían a ser compartidas por las Agencias TRADE e IDEA y el gasto derivado de la gestión de los instrumentos financieros será similar al actualmente establecido en la Orden de 30 de abril de 2018, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por la que se dictan actos de ejecución

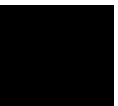

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALVARO ZARZOSO HERNANDEZ	11/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/4	



del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero

Sevilla, a la fecha de la firma

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, POLÍTICA ECONÓMICA Y FINANCIERA

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 VERIFICACION			
FIRMADO POR	ALVARO ZARZOSO HERNANDEZ	11/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/4	

Memoria justificativa ampliada para la tramitación del Decreto-ley xx/2025, de xx de xxxxxx, por el que se modifica el Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014- 2020 y otras de carácter financiero.

El Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero, crea el Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico (en adelante, el Fondo), con el objetivo de favorecer la promoción y el sostenimiento de actividades que contribuyan al crecimiento económico, a la creación y mantenimiento de empleo, a la innovación, al desarrollo rural, a la protección del medio ambiente, a la promoción de las energías renovables y la eficiencia energética y al desarrollo urbano sostenible en Andalucía, facilitando financiación reembolsable, mediante operaciones financieras de activo y concesión de garantías, tanto en régimen de ayudas como en condiciones de mercado.

Los destinatarios de esta financiación reembolsable pueden ser, por un lado, empresas, especialmente emprendedores, autónomos y pequeñas y medianas empresas, y por otro, personas físicas que no actúen en condición de empresarios o profesionales.



Dentro del Fondo existe la línea vinculada al Programa Garantía Vivienda Andalucía (creado por el Decreto-ley 4/2023, de 16 de mayo), consistente en la concesión de garantías de créditos hipotecarios concedidos por entidades financieras privadas que operen en Andalucía a personas físicas mayores de edad que tengan hasta 40 años incluidos, adquirentes de su primera vivienda, nueva o usada, que esté situada en un municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se destine a su domicilio habitual.

Esta línea se ha reforzado recientemente tras la modificación introducida por la Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma para el año 2025, incrementando su dotación de 20.000.000€ a 45.000.000€, y se debe impulsar por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda junto con el agente financiero del Fondo.

Actualmente, el agente financiero del Fondo, designado mediante Orden de 30 de abril de 2018, es la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA), que se encuentra en proceso de liquidación y extinción.

Por su parte, la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, crea la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE), con el objetivo de impulsar las actividades de fomento para el desarrollo económico y empresarial de Andalucía, para la mejora de la innovación, de la competitividad y de la promoción, así como para la atracción de inversión exterior e internacionalización en la estructura productiva.



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	ALVARO ZARZOSO HERNANDEZ	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/5	



Para ello, la Agencia TRADE tiene encomendado el fomento de la transferencia del conocimiento y de los resultados de la I+D+i entre los agentes del sistema andaluz del conocimiento y las empresas y su participación en proyectos internacionales. Además, TRADE ha de potenciar la cultura emprendedora, la promoción del talento y el asesoramiento empresarial y gestionará y realizará el seguimiento de la planificación en materia de I+D+i, compra pública de innovación y estudios de prospectiva.



Conforme a dichos objetivos, y en el ámbito de los instrumentos financieros, se debe centrar y definir la actividad de la Agencia TRADE, en relación con el Fondo y, de manera especial, en la gestión y desarrollo de los nuevos instrumentos financieros que se están poniendo en funcionamiento en el contexto del nuevo Marco comunitario 2021-2027 y reservar determinadas funciones a la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA), en el contexto de su liquidación y extinción, en relación con las operaciones financieras actualmente vivas concedidas con cargo a los fondos.

Es decir, dado el actual escenario y la situación de la Agencia IDEA, en fase de liquidación y extinción, es necesario designar a la Agencia TRADE como nuevo agente financiero del Fondo en concordancia con el conjunto de actuaciones atribuidas conforme a la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, y asignar funciones concretas a la Agencia IDEA, vinculadas a la liquidación y gestión de operaciones vivas anteriores del Fondo.

Para ello, se modifica la redacción del artículo 4 del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, con una doble finalidad: en primer lugar, se habilita la posibilidad de que la Agencia IDEA desarrolle determinadas funciones en relación con operaciones financieras vivas y, en segundo lugar, se le encomienda la gestión de los bienes y derechos que resulten de los procedimientos de ejecución de los créditos a favor de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía por las citadas operaciones formalizadas con cargo al Fondo, en lo que se refiere a la recuperación de las cantidades invertidas.

Posteriormente, mediante Orden, se formalizará la designación de la Agencia TRADE como nuevo agente financiero del Fondo, y se le asignarán funciones concretas a la Agencia IDEA conforme a la modificación normativa que se efectúa, estableciendo un periodo de concurrencia temporal entre ambas agencias, con funciones bien delimitadas.

Este ajuste normativo evita bloqueos en la gestión del Fondo y permite a TRADE desarrollar nuevos instrumentos financieros en el marco del Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027 así como otras medidas de carácter financiero que puedan implementarse, mientras que IDEA asume únicamente las funciones de carácter residual relacionadas con la liquidación y administración de las operaciones financieras en curso.

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	ALVARO ZARZOSO HERNANDEZ	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/5	



El nuevo marco normativo se plantea hasta el momento de la liquidación y extinción de la Agencia IDEA, en los términos que establezca la normativa propia del Fondo y bajo la dirección y supervisión de su Consejo de Inversión Financiera, como órgano de gobierno del citado Fondo.



La concurrencia del presupuesto habilitante de urgente y extraordinaria necesidad que exige el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía para la aprobación del presente Decreto-ley se fundamenta en la necesidad inaplazable de adoptar medidas inmediatas que permitan optimizar la gestión de los instrumentos financieros de la Junta de Andalucía, con especial atención a aquellos incluidos en el Fondo.

Esta modificación es especialmente relevante en el contexto de la reprogramación del Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027 que se está tramitando por la Junta de Andalucía en el marco del objetivo de inversión en crecimiento y empleo en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La reprogramación planteada pretende adaptar el Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027 a las necesidades reales y más prioritarias de la Comunidad Autónoma y para aquellos sectores de carácter estratégico, ajustando las medidas y los instrumentos financieros a implementar.

En concreto, una de las prioridades y ámbitos más críticos es el acceso a la vivienda, particularmente en aquellas zonas de mayor tensión residencial, donde el incremento sostenido de los precios ha generado una situación de especial vulnerabilidad para amplias capas de la población. Este fenómeno, en gran medida motivado por el desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, requiere una intervención inmediata y coordinada de las Administraciones Públicas para evitar que la falta de acceso a una vivienda digna se traduzca en un problema estructural de la economía.

A tal efecto, la presente modificación normativa se configura como una herramienta esencial en la movilización de recursos financieros, que son necesarios para activación de determinadas medidas de política económica en general, y de acceso a la vivienda, en particular. Es necesario recordar que la efectividad de las políticas de acceso a la vivienda no puede entenderse de forma aislada, sino que ha de completarse con actuaciones de carácter estructural que incidan en el comportamiento del mercado de trabajo y en la productividad de las empresas y la economía en su conjunto, factores determinantes del poder adquisitivo de los hogares.

En este contexto, el Fondo debe cumplir su finalidad de promover y sostener actividades que contribuyan, entre otros, al crecimiento económico y a la generación y mantenimiento de empleo, reforzando el papel de los instrumentos financieros como palanca de desarrollo.

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	ALVARO ZARZOSO HERNANDEZ	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/5	



No obstante, la actual configuración organizativa puede generar bloqueos en la implementación de determinados instrumentos financieros proyectados cuyo despliegue es crucial para la ejecución de las políticas públicas, incluyendo algunas en materia de vivienda. Por ello, el cambio de agente financiero previsto en el presente Decreto-ley permitirá superar las actuales limitaciones operativas, facilitando la ejecución de estos instrumentos y optimizando su gestión, con el consiguiente impacto positivo en la dinamización del sector, en la competitividad y productividad de las empresas, en la mejora del empleo, y en definitiva, en el poder adquisitivo de las familias, lo cual redundará en un mejor acceso a la vivienda para la ciudadanía andaluza.

Por todo ello, y respondiendo a las observaciones evacuadas en el informe SCC 2025/11, de 18 de febrero, del Gabinete Jurídico, y en concreto, en la consideración jurídica segunda, el Decreto-ley se justifica por la necesidad inaplazable de garantizar la continuidad y eficacia de la gestión del Fondo, evitando la paralización de sus funciones esenciales debido a la extinción de IDEA, todo ello en un contexto de crisis global de acceso a la vivienda.

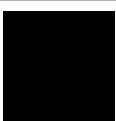

La medida es esencial para evitar bloqueos en la ejecución de instrumentos financieros clave, en especial en el ámbito de la vivienda, y para asegurar la correcta implementación de los fondos europeos en Andalucía; concurriendo por tanto una relación directa entre la situación de extraordinaria y urgente necesidad y la propuesta de modificación normativa.

Además, su aprobación mediante un Decreto-ley responde a la exigencia de coherencia normativa, también sugerida por el citado informe, dado que el Fondo se creó mediante el mismo instrumento legislativo.

La competencia autonómica para la norma que se aprueba viene residenciada en el artículo 47.1.1ª del Estatuto de Autonomía para Andalucía al ser competencia exclusiva de la Comunidad la estructura y regulación de los organismos públicos de Andalucía y de sus organismos autónomos.

Por otro lado, se debe señalar que, desde el punto de vista económico-financiero, la modificación normativa que se propone, no comporta ni supone inicialmente un incremento de gastos o una disminución de ingresos públicos, ya que sólo afecta en este momento a habilitar al futuro cambio del agente financiero del Fondo para una mejor y más adecuada gestión del Fondo.

De acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 4.4 del Decreto-ley 1/2018, corresponderá a la Consejería competente en materia de hacienda la designación del agente financiero así como la atribución de funciones de instrumentación técnica, contabilidad, caja, agente pagador y, en general, todas las de carácter financiero relativas a las operaciones que se realicen con cargo al Fondo. Conforme a la citada disposición se aprobó la Orden de 30 de abril de 2018, por la que se dictan actos de ejecución del Decreto-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	ALVARO ZARZOSO HERNANDEZ	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/5	



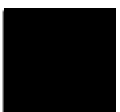

1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero, fijándose en su acuerdo duodécimo el importe de gastos de gestión y comisiones que serán financiados con cargo a los recursos del Fondo y la forma de rendición de la cuenta justificativa de los mismos.

Una vez aprobada la modificación legislativa propuesta, mediante una nueva orden de la Consejería competente en materia de hacienda se designará a la Agencia TRADE como agente financiero del Fondo fijándose las funciones a desarrollar tanto por la citada Agencia como por la Agencia IDEA. También se establecerá el nuevo régimen de los gastos de gestión del Fondo que tendrá su reflejo económico presupuestario, anualmente, en los Programas de actuación, inversión y financiación y los Presupuestos de explotación y capital del Fondo y en la elaboración de la correspondiente cuenta justificativa.

Por último, el contenido de la modificación es respetuoso con los principios exigidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Sevilla, a la fecha de la firma

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, POLÍTICA ECONÓMICA Y FINANCIERA

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	ALVARO ZARZOSO HERNANDEZ	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/5	

INFORME SSCC 2025/5, PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

Asunto: *Disposición de carácter general: decreto-ley. Presupuesto habilitante. Extraordinaria y urgente necesidad. Vivienda protegida. Medidas en materia de suelo, urbanística y vivienda. Medidas en materia de viviendas de uso turístico.*

Remitido por los Ilmos. Sr. Viceconsejeros de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y de Turismo y Andalucía Exterior el proyecto de Decreto-Ley de referencia para la emisión de informe facultativo que contempla el artículo 78.1 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, se formulan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. - El día 27 de enero de 2025 se recibe en los Servicios Centrales del Gabinete Jurídico oficio de la Viceconsejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de petición de informe sobre el proyecto de decreto arriba referenciado acompañándose del expediente. Dicha petición limita el alcance del informe a las cuestiones propias de la competencia en materia de vivienda.

SEGUNDO.- El 28 de enero de 2025 se recibe en los Servicios Centrales del Gabinete Jurídico oficio de la Viceconsejería de Turismo y Andalucía Exterior de petición de informe sobre el citado proyecto de decreto ley en lo relativo a las cuestiones propias de la competencia en materia de turismo.

TERCERO.- Con fecha 29 de enero de 2025 se remite a ambas Consejerías oficio de la Jefa del Área de Asuntos Consultivos del Gabinete Jurídico en el que informa que se va a emitir un único informe en relación con el texto del proyecto de Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda.


CUARTO. - En todo caso, la propuesta que será valorada en el presente informe es la remitida a este Gabinete Jurídico el 27 de enero de 2025.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. - El proyecto de decreto ley que se nos traslada prevé la adopción de medidas urgentes tanto en materia de vivienda protegida como en materia de viviendas de uso turístico, pudiendo apreciarse un doble objeto.

a) Por un lado, el proyecto tiene por objeto establecer medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y agilizar su construcción, contemplándose dichas medidas en el Título I del proyecto de decreto ley, así como en su disposición adicional primera. Asimismo, en relación con este objeto, el referido proyecto



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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/32	



pretende, en materia de vivienda protegida, a través de sus disposiciones finales primera, segunda, tercera y cuarta, la modificación de las siguientes normas.

- Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico.

- Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

- Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas.

b) Y, por otro lado, el referido proyecto de decreto ley tiene por objeto establecer, con carácter extraordinario y urgente, una serie de medidas en materia de viviendas de uso turístico (en adelante, VUTs) con el fin de realizar los ajustes urbanísticos necesarios para proteger el uso residencial. En concreto, dichas medidas se recogen en el artículo 6, así como en las disposiciones finales quinta, sexta y séptima, que vienen a modificar las siguientes normas:

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

- Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

- Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

SEGUNDA. - Dada la forma de decreto-ley de la norma proyectada, debemos analizar con carácter preliminar la procedencia del mismo, de acuerdo con los antecedentes expuestos y contenidos en la documentación remitida por el peticionario.

En tal sentido, ha de decirse que el Estatuto de Autonomía para Andalucía (en adelante, EEA) contempla en su art. 110 la posibilidad de que el Consejo de Gobierno dicte decretos-leyes, lo que representa una novedad dentro del sistema de fuentes del Derecho andaluz. Establece el citado precepto lo siguiente:

“1. En caso de extraordinaria y urgente necesidad el Consejo de Gobierno podrá dictar medidas legislativas provisionales en forma de decretos-leyes, que no podrán afectar a los derechos establecidos en este Estatuto, al régimen electoral, ni a las instituciones de la Junta de Andalucía. No podrán aprobarse por decreto-ley los presupuestos 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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/32	



2. Los decretos-leyes quedarán derogados si en el plazo improrrogable de treinta días subsiguientes a su promulgación no son convalidados expresamente por el Parlamento tras un debate y votación de totalidad. Durante el plazo establecido en este apartado el Parlamento podrá acordar la tramitación de los decretos-leyes como proyectos de ley por el procedimiento de urgencia”.

En la medida que la posibilidad de que el ejecutivo dicte normas provisionales con rango de ley supone una excepción al régimen ordinario de elaboración y aprobación de las leyes, el artículo 110 establece una serie de requisitos cuyo cumplimiento resulta necesario respetar al objeto de legitimar su empleo.

Estos requisitos afectan tanto al presupuesto habilitante para la legitimidad del empleo del Decreto-ley, es decir, a la concurrencia de una situación de extraordinaria y urgente necesidad y a la adecuación de las medidas contenidas en el proyecto para dar respuesta a dicha situación, como al establecimiento de una serie de materias que quedarían excluidas de su posible regulación por una norma de esta naturaleza.

A continuación, procedemos a enumerar los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos, aplicados al presente proyecto.

1. Extraordinaria y urgente necesidad.

La doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Constitucional ha venido manteniendo, entre otras, en su Sentencia de 12 de junio de 2014 (recurso nº 1603/2011) de mayo, que:

“En relación con el requisito de la “extraordinaria y urgente necesidad” enunciado en el art. 86.1 CE como presupuesto inexcusable para que el Gobierno pueda dictar normas con fuerza de ley, en la STC 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 5, decíamos que <<conviene recordar la doctrina recogida en la STC 137/2011, de 14 de diciembre, donde se sintetizan, entre otros, los pronunciamientos de las SSTC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3; 68/2007, de 28 de marzo, FJ 6; y 31/2011, de 17 de marzo, FJ 3>>.

En la primera de estas resoluciones este Tribunal tuvo ocasión de precisar que <<el concepto ‘extraordinaria y urgente necesidad’ que se contiene en la Constitución no es, en modo alguno, una cláusula o expresión vacía de significado dentro de la cual el lógico margen de apreciación política del Gobierno se mueva libremente sin restricción alguna, sino, por el contrario, la constatación de un límite jurídico a la actuación mediante decretos-leyes. Y en este sentido, sin perjuicio del peso que en la apreciación de lo que haya de considerarse como caso de extraordinaria y urgente necesidad haya de concederse al juicio puramente político de los órganos a los que incumbe la dirección del Estado, es función propia de este Tribunal el aseguramiento de estos límites, la garantía de que en el ejercicio de esta facultad, como de cualquier otra, los poderes públicos se mueven dentro del marco trazado por la Constitución, de forma que este Tribunal podrá, en supuestos de uso abusivo o arbitrario, rechazar la definición que los órganos políticos hagan de una situación determinada como de ‘extraordinaria y urgente necesidad’ y, en consecuencia, declarar la inconstitucionalidad de un real decreto-ley por inexistencia del presupuesto habilitante por invasión de las facultades reservadas a las Cortes Generales por la Constitución.>> (STC 137/2011, FJ 4), reiterándose a renglón seguido que <<nuestra Constitución ha adoptado una solución flexible y matizada respecto del fenómeno del decreto-ley que, por una parte, no lleva a su completa proscripción en aras del mantenimiento de una rígida separación de los poderes, ni se limita a permitirlo de una forma totalmente excepcional en situaciones de necesidad absoluta, de modo que la

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

JOSE PIMENTEL SUAREZ

12/02/2025

ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES

VERIFICACIÓN

PÁG. 3/32



utilización de este instrumento normativo se estima legítima <<en todos aquellos casos en que hay que alcanzar los objetivos marcados para la gobernación del país, que, por circunstancias difíciles o imposibles de prever, requieren una acción normativa inmediata o en que las coyunturas económicas exigen una rápida respuesta>> (STC 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5). En otras palabras, el fin que justifica la legislación de urgencia no es otro que subvenir a <<situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes>> (SSTC 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 3).>> (ibídem).

Por lo que hace al control que está llamado a ejercer este Tribunal sobre las normas con rango de ley dictadas por el Gobierno con la forma de reales decretos-leyes, en esa misma Sentencia y fundamento jurídico se hace hincapié en que se trata de “un control externo”, que debe <<verificar, pero no sustituir, el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno y al Congreso de los Diputados en el ejercicio de la función de control parlamentario (art. 86.2 CE). Desde el primer momento hemos afirmado que <<el peso que en la apreciación de lo que haya de considerarse como caso de extraordinaria y urgente necesidad es forzoso reconocer al juicio puramente político de los órganos a los que incumbe la dirección política del Estado, no puede ser obstáculo para extender también el examen sobre la competencia habilitante al conocimiento del Tribunal Constitucional, en cuanto sea necesario para garantizar un uso del Decreto-ley adecuado a la Constitución>> (STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3). Pues no conviene olvidar que la Constitución reconoce a las Cortes Generales como ‘las depositarias de la potestad legislativa en su ejercicio ordinario’, ya que son ellas las que representan al pueblo español (art. 66.1 CE). El Gobierno ejerce la iniciativa legislativa, de conformidad con el art. 87.1 CE, por lo que la potestad que ostenta para dictar Reales Decretos-leyes, en virtud del art. 86.1 CE), se configura <<como una excepción al procedimiento ordinario de elaboración de las leyes y en consecuencia está sometida en cuanto a su ejercicio a la necesaria concurrencia de determinados requisitos que lo legitiman>> (STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 1; doctrina que reitera la STC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3).” (STC 137/2011, FJ 4).

(...) En cuanto a los instrumentos de los que puede valerse este Tribunal, se añade en ese mismo fundamento jurídico 4 de la STC 137/2011, que <<el examen de la concurrencia del citado presupuesto habilitante de la ‘extraordinaria y urgente necesidad’ siempre se ha de llevar a cabo mediante la valoración conjunta de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional y que son, básicamente, los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma, a lo largo del debate parlamentario de convalidación y en el propio expediente de elaboración de la misma, debiendo siempre tener presentes las situaciones concretas y los objetivos gubernamentales que han dado lugar a la aprobación del decreto-ley>> (STC 237/2012, de 13 de diciembre)”.

En términos similares se pronuncia el mencionado supremo intérprete de la Constitución en su posterior Sentencia nº 93/2015, de 14 de mayo, en la que se indica que “Lo que es necesario para que la legislación provisional del Gobierno se ajuste al presupuesto que la habilita es que describa la situación de necesidad de modo explícito y razonado, pero no que se refiera expresamente a todos y cada uno de los elementos determinantes de la misma, lo que no sería coherente con que la citada doctrina constitucional califique la decisión gubernativa de dictar un decreto-ley de “juicio político o de oportunidad” y defina la verificación de esta decisión que atañe al Tribunal como “control externo” a realizar mediante una “valoración conjunta de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional”.

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025	
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES		
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/32	



Y, en este sentido, el citado Tribunal Constitucional ha prestado especial atención a las denominadas “coyunturas económicas problemáticas”, con relación a las cuales ha venido admitiendo el uso del Decreto-ley como instrumento constitucional lícito, dada la necesidad de adoptar medidas perentorias e inmediatas para salvaguardar los intereses generales.

En particular, podemos destacar la Sentencia nº 61/2018, de 7 de junio, que señala que “Generalmente, se ha venido admitiendo el uso del decreto-ley en situaciones que se han calificado como “coyunturas económicas problemáticas”, para cuyo tratamiento representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro que subvenir a <<situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes>> (SSTC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8)”.

En relación con lo expuesto, y en consideración a la doctrina contenida en la citada Sentencia nº 137/2011 acerca de que la definición por los órganos políticos de una situación de extraordinaria y urgente necesidad sea explícita y razonada, y de que exista una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto habilitante de las medidas que en el decreto-ley se adoptan y éstas, de manera que guarden una relación directa o de congruencia con la situación que se trata de afrontar, se recuerda que, bien en la parte expositiva, bien en las memorias que acompañen al proyecto de norma, una vez justificada la extraordinaria y urgente necesidad, debe también acreditarse la adecuación de todas y cada una de las medidas adoptadas en relación con aquélla.

En el caso del decreto-ley proyectado, debemos analizar la acreditación o no del presupuesto de la urgente y extraordinaria necesidad, pudiendo para ello distinguirse las medidas previstas en materia de vivienda protegida y las medidas contempladas en materia de viviendas de uso turístico.

I) Por lo que se refiere a las pretendidas **medidas en materia de vivienda protegida**, la situación de extraordinaria y urgente necesidad, descrita tanto en la parte expositiva como en las memorias justificativas y económicas que nos han remitido, consiste, esencialmente, en la necesidad de dar una respuesta urgente a la problemática del acceso a la vivienda, que, si bien es estructural, está adquiriendo en la actualidad, como consecuencia de múltiples factores, tales como la bajada de la oferta de la vivienda, el aumento de precios y la situación de crisis de inflación desmesurada, unas notas de relevancia y gravedad que determinan que nos hallemos ante una situación excepcional, que requiere la adopción de extraordinarias y urgentes medidas que permitan, en el menor tiempo posible, la urbanización y disposición de suelos, así como la construcción de viviendas protegidas y asequibles, incrementando en la Comunidad Autónoma de Andalucía la oferta de viviendas protegidas y a precio asequible.

A este respecto, es cierto que, como se indica en la exposición de motivos del proyecto de decreto ley, algunas de las medidas en materia de vivienda protegida incluidas en dicho proyecto, se contemplan en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, que se halla en fase de tramitación. No obstante, como igualmente se razona en la parte expositiva, resulta necesario, a la vista de la problemática actual y de la extraordinaria urgencia antes reseñada, anticipar algunas de dichas medidas, toda vez que “La producción 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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/32	



vivienda requiere de unos plazos de maduración y de ejecución elevados, que se inician en la localización de los suelos, aprobación de los proyectos, búsqueda de financiación, licitación de las obras, ejecución y finalmente entrega de las viviendas en venta o en alquiler, así como posterior explotación en este último caso. Así, si queremos adelantar y acortar este proceso, es urgente y necesario adoptar las medidas que posibiliten el inicio de la construcción de las viviendas en el menor plazo posible, puesto que los tiempos elevan el coste del proceso y del producto final, la vivienda. Porque la gravedad de la situación se agudiza mes a mes y requiere de una actuación inmediata de los poderes públicos, sobre los que recae la responsabilidad de garantizar el acceso a la vivienda”.

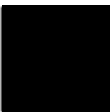
Por tanto, conforme a lo expuesto, consideramos que, en términos generales, podría entenderse, respecto de las medidas en materia de vivienda protegida, suficientemente razonada la concurrencia del presupuesto habilitante para su aprobación, siguiendo los parámetros establecidos por la Constitución, el Estatuto de Autonomía y la jurisprudencia acerca de la situación de extraordinaria y urgente necesidad que ha de motivar todo Decreto-ley.

En todo caso, sin perjuicio de lo acabado de exponer, creemos necesario efectuar las siguientes consideraciones:

a) Al objeto de no perjudicar la claridad expositiva de la justificación de la descrita situación de extraordinaria y urgente necesidad, se sugiere la posibilidad de que se supriman o reduzcan las referencias contenidas en el apartado quinto de la exposición de motivos, relativas a medidas económico-presupuestarias distintas de las expresamente previstas en el articulado del proyecto de decreto ley.

Del mismo modo, la referencia contenida en el segundo párrafo del apartado tercero de la exposición de motivos, relativa al aumento de la oferta de vivienda a precio asequible en Andalucía como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto 91/2020, de 30 de junio, podría restar la justificación de la situación de extraordinaria y urgente necesidad que habilita acudir a la figura del decreto ley. En todo caso, si se optase por mantener esa referencia, podría ser de interés que se reforzase aún más por qué, pese a aumentar la oferta de vivienda a precio asequible con la aprobación de dicha norma, resulta necesario que en la actualidad de adopten medidas extraordinarias y urgentes tendentes a aumentar la citada oferta.

b) En relación con la pretendida modificación del artículo 8.1 de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas, si bien compartimos que, a los efectos de dar respuesta a la situación de extraordinaria y urgente necesidad, podría resultar conveniente modificar dicho precepto acortando el plazo de presentación de solicitudes y suprimiendo o reduciendo la posibilidad de prórroga de dicho plazo, consideramos que no concretar dicho plazo, dejando su determinación al dictado y aprobación, sin fecha, de una resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida, podría resultar contradictorio con la justificación de la extraordinaria y urgente necesidad, sugiriéndose que se fije un concreto plazo, menor que el previsto en la redacción vigente del mencionado artículo 8.1 de la Orden de 4 de mayo de 2023.

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025	
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES		
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/32	



II) Por su parte, en cuanto a las proyectadas **medidas respecto de las VUTs**, en el apartado segundo de la exposición de motivos se explicita la grave situación provocada por el crecimiento desbocado de las VUTs en casi un 150% desde el año 2016, circunstancia que está generando muchas disfuncionalidades en algunas ciudades (de convivencia ciudadana, ruidos, desaparición comercio local, etcétera), y que impacta también, disminuyéndola, en la oferta de vivienda en alquiler tradicional (también llamado habitual o de larga estancia), situación de extraordinaria y urgente necesidad que reclama la adopción de una serie de medidas como las proyectadas, a fin de proteger el uso residencial para la vivienda habitual y permanente dentro de los municipios.

De este modo, conforme a lo reflejado en el citado apartado segundo de la parte expositiva del proyecto de decreto ley, la situación de extraordinaria y urgente necesidad, provocada por el crecimiento desbocado de las VUTs, agravado por la contención de rentas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que ha desplazado una parte del mercado de alquiler tradicional a las VUTs en búsqueda de mayor seguridad jurídica y más rentabilidad, exigiría la adopción de una serie de medidas, tales como, la necesidad de reforzar el uso habitual y permanente de la vivienda o, dicho en otras palabras, la vivienda como base para la creación del hogar o la morada de las personas y las familias.

En todo caso, y sin perjuicio de lo expuesto, consideramos que, en esta labor de completar y reforzar la justificación, se podría seguir el ejemplo de la exposición de motivos¹ del Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, aprobado por la Comunidad Autónoma de Cataluña.

¹ “Las medidas que se proponen en este Decreto ley responden a las necesidades de regulación del creciente mercado de viviendas de uso turístico que ha proliferado en el territorio de Cataluña como consecuencia de la concurrencia de una serie de factores, como son la explosión de la modalidad del turismo urbano, la aparición de plataformas de comercialización de alojamientos y el contexto regulatorio de la Unión Europea relativo a la libre prestación de servicios, que han sido los detonantes y han ayudado a esa expansión.”

Se ha demostrado que la aparición del fenómeno de las viviendas de uso turístico tiene efectos directos sobre la dimensión del mercado de alquiler de vivienda permanente y habitual. Las viviendas de uso turístico no se crean como resultado de la construcción de nuevas viviendas, sino que aparecen como cambios de destino de viviendas ya existentes, lo que implica que la oferta de viviendas no es elástica a corto plazo. Por consiguiente, el crecimiento de viviendas de uso turístico es una de las causas de disminución del potencial mercado de viviendas de carácter permanente y habitual. La confluencia de los diversos factores mencionados y la situación de Cataluña como destino turístico en el ámbito europeo favorecen el cambio del uso residencial de las viviendas en el uso turístico, lo que comporta una disminución de la oferta de viviendas destinadas a uso residencial habitual; oferta de viviendas que, de conformidad con los datos existentes actualmente, es ya insuficiente para cubrir la demanda residencial habitual existente en Cataluña, y más teniendo en cuenta el crecimiento poblacional actual de Cataluña, muy por encima de la media europea. Esta situación de urgencia ya ha provocado que del orden del 20 % de los municipios que se relacionan en el anexo de este Decreto ley, y que representan un 50 % de la población de estos, ya hayan regulado la ordenación de las viviendas de uso turístico, dado que la proliferación de esta modalidad ya ha tenido incidencia en el acceso a la vivienda. Conviene destacar que la regulación de las viviendas de uso turístico no es un fenómeno aislado de Cataluña, sino que también afecta a varias ciudades y municipios de Europa e incluso de Estados Unidos; ejemplos paradigmáticos son la reciente regulación de las viviendas de uso turístico en las ciudades de Florencia o Nueva York. A esta situación descrita de necesidad extraordinaria y urgencia, se ha añadido la urgencia derivada de la aprobación, el pasado 24 de mayo, de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (publicada en el BOE en fecha 25 de mayo de 2023), que contiene una serie de medidas para fomentar la congelación o abaratamiento de los precios de alquiler en las zonas de mercado tensionado y que conllevan de forma directa la limitación de la actualización de los precios de alquiler de vivienda. En consecuencia, se prevé que la contención de estos precios puede abocar a un éxodo de las viviendas que en principio estaban ofrecidas dentro del mercado del alquiler de vivienda habitual hacia otras modalidades de tenencia, como la propiedad, el alquiler turístico o el alquiler de temporada....

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/32



2. Adecuación de las medidas adoptadas.

Por lo que se refiere a la necesaria conciliación entre la situación de extraordinaria y urgente necesidad y las medidas contenidas en el decreto-ley para hacer frente a la misma, debe existir, además, una relación directa entre ambas, de manera que todas y cada una de las medidas adoptadas, deben responder indisolublemente a la situación de extraordinaria y urgente necesidad, guardando una relación directa con la misma.

En este sentido, la STC núm. 39/2013, de 14 de febrero señala: *“La otra objeción planteada por los recurrentes se refiere en realidad al segundo elemento a analizar por este Tribunal en la tarea de control del presupuesto habilitante del art. 86.1 CE , esto es, la conexión entre la situación de urgencia definida y las medidas concretas adoptadas para afrontarla, que figuran en la disposición impugnada (...) Nuestra doctrina ha afirmado un doble criterio o perspectiva para valorar la existencia de la conexión de sentido: el contenido, por un lado, y la estructura, por otro, de las disposiciones incluidas en el real decreto-ley controvertido. Así, ya en la STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3, excluimos a este respecto aquellas disposiciones <<que, por su contenido y de manera evidente, no guarden relación alguna, directa ni indirecta, con la situación que se trata de afrontar ni, muy especialmente, aquéllas que, por su estructura misma, independientemente de su contenido, no modifican de manera instantánea la situación jurídica existente>>”.*

En cuanto a la idoneidad de las medidas previstas para atender a la situación de extraordinaria y urgente necesidad, sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, consideramos que, en términos generales, y conforme a lo expresado en la exposición de motivos y en las respectivas memorias justificativas, se podría apreciar la conexión de sentido exigible, pues existe, en efecto, una vinculación directa entre la urgencia definida y las medidas concretas adoptadas para subvenir a ella.

De este modo, podría concluirse que las medidas proyectadas, tanto las relativas a las viviendas protegidas como las referentes a las VUTs (si bien en este último caso, sin perjuicio del posterior análisis que se hará de cada una de estas medidas a la vista de la normativa existente en la materia, representada, especialmente, por la llamada Directiva de Servicios), resultarían idóneas para dar respuesta a la concreta situación de extraordinaria y urgente necesidad que se describe en el presupuesto habilitante.

3. Límites materiales y competencia autonómica.

El decreto-ley habrá de respetar los límites establecidos en los arts. 86.1 CE y 110.1 EEA, esto es, no podrá afectar al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I CE, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al derecho electoral general, a los derechos establecidos en el EEA, al régimen electoral ni a las instituciones de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, tampoco podrá aprobarse por decreto-ley los presupuestos de Andalucía.

Igualmente, al ser una fuente del Derecho autonómico con rango de ley, sólo puede regular materias sobre las que la Comunidad Autónoma ostenta competencias normativas, es decir, competencias exclusivas o compartidas.

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 8/32	




En relación con el presente supuesto, ha de señalarse que, conforme a lo reflejado en la parte expositiva y en las memorias justificativas, respecto de las medidas en materia de vivienda protegida, el título competencial autonómico se fundamenta, además de en el artículo 25 del EAA, en el artículo 56 de dicho EAA, que en su apartado primero establece la competencia exclusiva en materia de vivienda, que, en todo caso, incluye *“La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación”*.

A mayor abundamiento, respecto de la competencia autonómica en materia de vivienda protegida, resulta de interés la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional nº 79/2024, de 21 de mayo, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad nº 5491/2023, promovido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía contra algunos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, declarando inconstitucional el artículo 16, relativo a la vivienda protegida, de dicha norma estatal al invadir la competencia autonómica exclusiva en materia de vivienda.

Asimismo, en la medida en que las previsiones contenidas en el Título I del proyecto de decreto ley sometido al presente informe afectan, no sólo a la vivienda, sino también al suelo y a la ordenación urbanística, el título competencial autonómico se sustentaría, no sólo por lo dispuesto en el citado artículo 56.1 del EAA, sino también por lo prevenido en los apartados 3 y 5 de dicho precepto, que establecen respectivamente, las competencias exclusivas de nuestra Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y ordenación del territorio, siempre dentro del respeto a las condiciones básicas establecidas por el Estado.

Finalmente, respecto de las medidas en materia de viviendas de uso turístico, el título competencial autonómico se halla residenciado, además de en los citados artículos 25 y 56 del EAA, en el artículo 71 del EAA, que atribuye a nuestra Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, incluyendo en todo caso *“la ordenación y la planificación del sector turístico; la regulación y la clasificación de las empresas y establecimientos turísticos y la gestión de la red de establecimientos turísticos de titularidad de la Junta, así como la coordinación con los órganos de administración de Paradores de Turismo de España en los términos que establezca la legislación estatal; la promoción interna y externa que incluye la suscripción de acuerdos con entes extranjeros y la creación de oficinas en el extranjero; la regulación de los derechos y deberes específicos de los usuarios y prestadores de servicios turísticos; la formación sobre turismo y la fijación de los criterios, la regulación de las condiciones y la ejecución y el control de las líneas públicas de ayuda y promoción del turismo”*,

En definitiva, entendemos que todas las medidas proyectadas respetarían los límites establecidos y que las competencias autonómicas alcanzarían para la aprobación de este proyecto

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 9/32	



4. Modificación de normas reglamentarias.

Con carácter preliminar, debemos reseñar que los límites que el artículo 110 EAA establece para el uso de la figura del decreto ley parten de la premisa indiscutible de tratarse de regulaciones que exijan rango normativo de ley -obsérvese el calificativo de “medidas legislativas”-, dejando al margen el resto de las medidas o disposiciones. Ello, hila directamente con el presupuesto de urgente y extraordinaria necesidad ya analizado, en cuanto que, difícilmente, va a poder quedar justificado aquél cuando la medida pretendida puede obtenerse mediante la mera modificación de una disposición con rango de decreto o de orden cuyos trámites y plazos son mucho más breves que el propio de las normas legales.

En este sentido, sobre la aptitud del decreto ley para abordar regulaciones reglamentarias, podemos destacar, entre otras, la STC núm. 14/2020, de 28 de enero, en la que se expresa que:

“Ciertamente, no existen en la Constitución de 1978 reservas de reglamento, como este Tribunal ha reiterado, lo cual implica que a la ley no le está vedada la regulación de materias atribuidas anteriormente al poder reglamentario (por todas, STC 87/2018, de 19 de julio, FJ 3). Ello nos ha llevado a reconocer “la aptitud del decreto-ley para abordar una regulación que podría haberse incluido en una norma reglamentaria, siempre que la exigencia de sistematicidad en la regulación de la materia haga aconsejable su regulación conjunta a través del decreto-ley, pues lo que este Tribunal ha declarado inconstitucional, por contrario al art. 86.1, son las remisiones reglamentarias exclusivamente deslegalizadoras carentes de cualquier tipo de plazo [SSTC29/1982, de 31 de mayo, FJ 6, y 29/1986, de 28 de febrero, FJ 2 c)], y no las habilitaciones reglamentarias relacionadas con cambios organizativos (STC 23/1993, de 13 de febrero, FJ 6) o necesarias, dada la imposibilidad técnica de proceder a una aplicación inmediata de los preceptos del decreto-ley” (STC 12/2015, de 5 de febrero, FJ 5). Profundizando en esta doctrina, debemos concluir que la utilización del decreto-ley solamente será constitucionalmente legítima si la norma reglamentaria no permite dar la respuesta urgente que requiere la situación que según el Gobierno es preciso resolver. Es decir, si de lo que se trata es de utilizar un real decreto-ley para ordenar una materia que antes era regulada por normas reglamentarias, la justificación del empleo de ese producto normativo impone al Gobierno la necesidad de razonar por qué esa regulación requería precisamente la elevación de ese rango en el momento en que se aprobó el real decreto-ley en cuestión”.

Dado que el presente proyecto, además de establecer una serie de medidas en materia de vivienda protegida y de viviendas de uso turístico, aborda la modificación de normativa reglamentaria, sería necesario que se razonase específicamente esta necesidad en atención al presupuesto habilitante del decreto-ley, teniendo en cuenta que, como ya se ha indicado anteriormente, por tratarse de normativa reglamentaria los plazos y trámites ordinarios pueden gozar de una mayor brevedad (ex artículos 45 y 45 bis de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

De este modo, aun cuando, a juicio del letrado que suscribe, la modificación de la normativa reglamentaria que se lleva a cabo en el proyecto de decreto ley se halla vinculada a la situación de extraordinaria y urgente necesidad que justifica la utilización de dicha figura normativa, se sugiere que ello se motive expresamente, justificándose la necesidad de modificar materias que son reguladas por norma reglamentaria al objeto de dar respuesta a la situación de extraordinaria y urgente necesidad como presupuesto habilitante del decreto 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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025	
VERIFICACIÓN	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	PÁG. 10/32	



TERCERA.- En cuanto a la estructura, que razonamos correcta, el proyecto de decreto ley consta de una exposición de motivos, seis artículos, divididos en un Título Preliminar y dos Títulos, una disposición transitoria, una disposición adicional y diez disposiciones finales.

CUARTA.- Comenzando con el análisis del proyecto remitido, se realizan las siguientes consideraciones:

4.1.- Consideraciones preliminares:

4.1.1.- El apartado 3 del artículo 80 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, dispone que *“En el caso de los informes preceptivos se deberá además distinguir entre lo que constituyen objeciones de legalidad, y lo que son posibles mejoras técnicas del texto a dictaminar”*.

En consecuencia, y en cumplimiento de dicho precepto, cuando las observaciones que se hagan sean posibles mejoras técnicas, así se hará constar de forma expresa, mediante la mera recomendación, constituyendo las demás observaciones de legalidad.

4.1.2.- En cuanto que el proyecto de decreto ley introduciría novedades de calado en las diferentes normas o reglamentos afectados por el mismo se somete a su consideración la necesidad de analizar, respecto de cada una de tales normas, la incidencia que las modificaciones propuestas puedan tener sobre situaciones o procedimientos anteriores o en curso, incorporándose al proyecto de decreto-ley las previsiones que resulten necesarias para su tratamiento o para solventar las eventuales dudas, problemas o lagunas que en este aspecto pudieran suscitarse.

4.2.- Parte expositiva:

4.2.1.- Se sugiere, conforme a la doctrina del Consejo Consultivo de Andalucía, según la cual el preámbulo cumple mejor su cometido cuando parte de las ideas de simplicidad y sencillez, de forma que la parte expositiva de la disposición responda a su esencia, con un somero relato de antecedentes, necesidades a las que responde, objetivos perseguidos, sin el grado de detalle que resulta más propio de una memoria justificativa, la posibilidad de que realice un esfuerzo de síntesis.

Entre otros aspectos, a juicio de este letrado, podría reducirse considerablemente el desarrollo pormenorizado que se hace en el apartado primero de la exposición de motivos respecto de cada una de las medidas previstas en el proyecto de decreto ley en materia de vivienda protegido.

Asimismo, como se ha indicado anteriormente, se sugiere la posibilidad de que se supriman o reduzcan las referencias contenidas en el apartado quinto de la exposición de motivos, relativas a medidas económico-presupuestarias distintas de las expresamente previstas en el articulado del proyecto de decreto ley.

Finalmente, como ya se ha señalado a la hora de analizar la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad, se sugiere que, o bien se suprima la referencia contenida en el

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 11/32	



segundo párrafo del apartado tercero de la exposición de motivos, relativa al aumento de la oferta de vivienda a precio asequible en Andalucía como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto 91/2020, de 30 de junio, o bien se refuerce aún más la motivación de por qué, pese a aumentar la oferta de vivienda a precio asequible con la aprobación de dicha norma, resulta necesario que en la actualidad de adopten medidas extraordinarias y urgentes tendentes a aumentar la citada oferta.

4.2.2.- Sin perjuicio de lo anterior, se sugiere, dado que las previsiones contenidas en el apartado primero del proyecto de decreto ley sometido al presente informe afectan, no sólo a la vivienda, sino también al suelo y a la ordenación urbanística, la posibilidad de que, respecto de las medidas en materia de vivienda protegida, en la exposición de motivos se aluda, no sólo a las competencias autonómicas en materia de vivienda, previstas en el artículo 56.1 del EEA, sino también a las competencias autonómicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previstas en los apartados 3 y 5 de dicho precepto.

Igualmente, respecto de las medidas previstas en materia de viviendas de uso turístico, se sugiere que en el apartado segundo de la parte expositiva se desarrolle algo más el título competencial autonómico que sustenta la adopción de dichas medidas, representado, básicamente, por el artículo 71 del EAA, que tan sólo se cita en el último párrafo de dicho apartado II


4.3.- Parte dispositiva:

4.3.1. Artículo 1. Objeto.

A juicio de este letrado, si bien el citado precepto lleva por rúbrica o título “objeto”, el referido artículo 1 confunde el objeto del decreto ley proyectado con los fines u objetivos que se persiguen con dicha regulación.

Así, desde nuestro punto de vista, mientras el objeto del decreto ley es, por un lado, “*establecer medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como agilizar su construcción*” y, por otro lado, adoptar las medidas necesarias para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística, los fines u objetivos que se persiguen alcanzar con tales medidas son tanto contribuir “*al necesario impulso al desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a los jóvenes y a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos*”, como “*realizar los ajustes necesarios desde el punto de vista urbanístico, para proteger el uso residencial a sus fines principales de servir de alojamiento estable y permanente, ofreciendo herramientas a los ayuntamientos andaluces para que puedan adecuar mejor y con mayor seguridad jurídica esta actividad, según su modelo de ciudad y las necesidades de sus habitantes*”.

De este modo, habría de delimitarse con mayor claridad el objeto del decreto respecto de los fines u objetivos que se persiguen con dicha regulación, sugiriéndose que la referencia a los fines u objetivos del decreto ley proyectado se contenga en la exposición de motivos o, en su defecto, para el caso de que se considere necesario reflejar dichos fines en la parte dispositiva, que se contemple, ya sea en el mismo artículo, ya sea en preceptos diferentes, por un lado, el objeto del decreto y, por otro lado, los fines.

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 12/32	



Finalmente, sin perjuicio de lo acabado de exponer, y desde un punto de vista estrictamente formal, se sugiere, a efectos de una mayor claridad expositiva y estructural, que, dado el doble objeto del decreto ley proyectado, el artículo 1 se divida en dos apartados, relativos, respectivamente, a las medidas en materia de vivienda protegida y de viviendas de uso turístico.

4.3.2. Artículo 2. Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

En dicho artículo se establecen, con carácter urgente y transitorio, una serie de medidas en materia de suelo para la promoción e incremento de la oferta de suelo urbanizado al objeto de destinarlo a vivienda protegida, pudiendo destacarse los siguientes aspectos:

I) Con carácter previo, conviene advertir que con la redacción propuesta, el carácter transitorio se referiría exclusivamente a las medidas contempladas en los apartados tercero y cuarto de dicho artículo 2, pero no a las contempladas en los restantes preceptos del Título I del proyecto de decreto ley y, en concreto, a las previstas en el actual artículo 3 (“*usos compatibles en los suelos edificados como equipamiento comunitario público*”) y, especialmente, en el artículo 4, relativo al procedimiento de selección de los adjudicatarios de las promociones de viviendas protegidas ejecutadas conforme al artículo 2.

De este modo, que para el supuesto de que dicho carácter transitorio pretendiera hacerse extensible a las medidas previstas en los restantes artículos del Título I o, al menos, a las contempladas en los actuales artículos 3 y 4, podría resultar conveniente alterar la estructura del decreto-ley, introduciéndose los actuales apartados primero y segundo del artículo 2 como un artículo autónomo (sería el artículo 2), que llevase por rúbrica disposiciones generales o normas comunes, con la consiguiente modificación numérica, dedicando un precepto autónomo (sería el artículo 3) a los cambios de uso a vivienda protegida (actualmente contemplado en el apartado tercero del artículo 2) y otro precepto (sería el artículo 4) a los incrementos de densidad y edificabilidad en parcelas residenciales destinadas a vivienda protegida (pasaría ser el artículo 5), con la consiguiente alteración numérica de los restantes preceptos.

II) Por lo que se refiere a los plazos temporales previstos en los **apartados primero y segundo** de dicho precepto, se sugiere, toda vez que la aplicación de las medidas previstas en dicho artículo 2, requerirá, conforme al apartado segundo, de un acuerdo del órgano municipal que deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente disposición, la posibilidad de que el órgano valore la conveniencia de que el plazo de dos años para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas, previsto en el apartado primero, se compute, no desde la entrada en vigor de esta ley, sino desde la adopción del citado acuerdo municipal. En tal supuesto, podría resultar conveniente alterar el orden de los apartados primero y segundo del artículo 2.

Del mismo modo, toda vez que la inclusión de tales medidas en un decreto ley ya presupone la urgencia de las mismas, y dado que ya en el artículo 1 se alude a la urgencia de dichas medidas, se sugiere la posibilidad de suprimir la expresa referencia al carácter urgente que se hace en el apartado primero.

Igualmente, se recomienda que en el apartado segundo se sustituya la expresión “*un año desde el inicio de la vigencia de la presente disposición*” por “*un año desde la entrada en vigor*”.

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025	
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES		
VERIFICACIÓN		PÁG. 13/32	



Por todo ello, y al objeto de una mayor claridad expositiva, se sugiere la siguiente redacción alternativa a los apartados primero y segundo del artículo 2:

“1. Al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida, los apartados siguientes de este artículo contemplan una serie de medidas en materia de suelo, que tienen carácter transitorio.

La aplicación de dichas medidas requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley y deberá notificarse a la Consejería competente en materia de vivienda para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma.

2. Se establece un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que ésta fuera concedida”.

III) Respecto del apartado tercero, dedicado a los *“cambios de uso a vivienda protegida”*, llama la atención que, mientras las medidas contempladas en dicho apartado tengan carácter transitorio, ex artículo 2.1, se prevea en el primer párrafo de dicho apartado tercero que podrá autorizarse el uso alternativo de vivienda protegida en las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si dichas viviendas protegidas se destinan de forma permanente a alquiler, pues podría parecer contradictorio el carácter transitorio con el destino permanente.

En todo caso, podría resultar conveniente que se justificara la exigencia de ese destino permanente a alquiler.

Por otro lado, se sugiere sustituir la expresión de segundo párrafo *“cuando se den las siguientes condiciones”* del segundo párrafo, por la expresión *“cuando concurren las siguientes condiciones”*, entendiéndose por el letrado que suscribe que se trata de presupuestos o condiciones acumulativos y no alternativos.

Igualmente, se somete a la consideración del órgano la posibilidad de que los cambios de uso a vivienda protegida previstos en dicho apartado tercero se refirieran no sólo a las parcelas, sino también a los edificios.

Por lo que respecta a la **letra b)** (*“condiciones de uso”*) del citado apartado tercero, toda vez que, respecto de las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado, se impone una duración del régimen de protección (*“se mantendrá la protección de forma permanente”*) no contemplada de forma expresa en la normativa actualmente aplicable, representada, esencialmente, por 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 (artículo 17), se sugiere la conveniencia de justificar dicha previsión, así como 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

JOSE PIMENTEL SUAREZ

12/02/2025

ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES

VERIFICACIÓN

PÁG. 14/32



modificar el artículo 17 del citado Decreto 91/2020, que regula la duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos.

Asimismo, en dicha letra podría ser conveniente que, cuando se determina que *“El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente”*, se especificase que se trata del uso alternativo de vivienda protegida y que la duración o plazo del régimen de protección será el establecido en la normativa de aplicación, representada, esencialmente, por el mencionado Decreto 91/2020.

Por ello, respecto de esa parte de la letra b), se propone la siguiente redacción alternativa:


“El uso alternativo de vivienda protegida autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, (...)”.

Por su parte, respecto de la **letra c)** (*“condiciones de la edificación”*), se propone, a los efectos de una mayor claridad expositiva y en coherencia con la rúbrica o título dado a dicha letra, la siguiente redacción:

“c) Condiciones de la edificación: La edificabilidad y el resto de parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano”.

En relación con la **letra d)** (*“régimen urbanístico”*), se sugiere, al objeto de evitar posibles equívocos que pudieran generar inseguridad jurídica, que, en relación con el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, se utilice la misma terminología y expresiones que las previstas en los artículos 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 47 de su Reglamento de desarrollo (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), por cuanto que dichos preceptos no utilizan la expresión *“alteración del aprovechamiento urbanístico”*, sino *“incremento”*, identificándose en los mismos como actuaciones de transformación urbanística y, en concreto, como actuaciones de mejora urbana, *“aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización”*.

Igualmente, si lo que se pretende es, respecto de los cambios de uso a vivienda protegida, excepcionar el régimen de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, podría resultar de interés que se modificara en tal sentido la LISTA y su Reglamento de desarrollo, a efectos de ganar seguridad jurídica.

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 15/32	



IV) Por lo que se refiere al **apartado cuarto** del mismo artículo 2, relativo a los “*incrementos de densidad y edificabilidad en parcelas residenciales destinadas a vivienda protegida*”, podría resultar conveniente, a efectos de una mayor seguridad jurídica, y en sintonía con lo señalado anteriormente, que se introdujera en la LISTA y en su Reglamento de desarrollo una breve alusión a las especialidades establecidas en el presente proyecto de decreto ley respecto de la no aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, previsto en los artículos 27 de la LISTA y 47 de su Reglamento.

Finalmente, en la letra c) (“*condiciones de la edificación*”), se sugiere que, al igual que lo señalado respecto de la letra c) del apartado tercero de este artículo 2, se especifique que el estudio de detalle ha de tramitarse conforme a la normativa urbanística.

4.3.3.- Artículo 3. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público.

En relación con este precepto, se reitera que, con la redacción propuesta, las medidas contempladas en el mismo, relativas a los usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario básico no estarían sujetas a plazo temporal alguno, a diferencia de lo previsto para las medidas previstas en el artículo 2.

Igualmente, se sugiere, a efectos de evitar una dispersión normativa, la posibilidad de que lo establecido en el último párrafo de este artículo 3 se introduzca mediante la oportuna modificación de los artículos 27 de la Lista y 47 de su Reglamento.

4.4.4.- Artículo 4. Selección de los adjudicatarios de viviendas.

En dicho precepto se establece un procedimiento abreviado para la adjudicación de las viviendas protegidas ejecutadas conforme a lo dispuesto en el artículo de este decreto ley, pudiendo destacarse las siguientes consideraciones:

I) En primer lugar, debe tenerse presente que, aunque el artículo 4 se titula “*selección de los adjudicatarios*”, a la vista de que viene a establecer un procedimiento para la selección y adjudicación, podría resultar más acorde que este precepto se titulara “*procedimiento de adjudicación*”.

II) Entrando en el análisis del procedimiento previsto en dicho precepto, lo primero que llama la atención es que suprima la posibilidad de que dicho procedimiento abreviado se lleve a cabo mediante la remisión de la relación de demandantes en el registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas que cumplan con los requisitos de la concreta promoción, estableciéndose como única vía para efectuar dicho procedimiento abreviado la convocatoria.

En todo caso, conviene señalar que dicho procedimiento habrá de estar presidido por los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Igualmente, al tratarse de un procedimiento del que se derivará la adjudicación de viviendas protegidas y, por ende, manifestación de una potestad pública, habría de tenerse en cuenta respecto de la tramitación de dicho procedimiento la reserva funcional

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025	
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES		
VERIFICACIÓN		PÁG. 16/32	



funcionarial establecida en los artículos 9.2 del EBEP y 15 de la Ley 5/2023, de 7 de junio, de la Función Pública de Andalucía, y, a su vez, consagrada por la constante jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Por ello, a juicio de este letrado, la configuración del procedimiento prevista en el artículo 4, en el que entre otras aspectos, i) se prevé que la convocatoria se efectúe directamente por el promotor de la vivienda (que puede ser una persona privada y, por ende, no sujeta al principio de objetividad e imparcialidad que ha de regir la actuación administrativa), introduciendo los requisitos concretos de acceso y las garantías adicionales que se consideren adecuadas; ii) que sea dicho promotor el que publique la convocatoria en los boletines oficiales; iii) que sea dicho promotor quien acredite la recepción y de fe de la fecha y hora de presentación de las solicitudes, con la relevancia que ello pudiera tener para la adjudicación; iv) que sea dicho promotor quien inicie el procedimiento de preadjudicación, acreditando los requisitos exigidos; podría no ajustarse o, al menos, comprometer, la aplicación tanto de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia como de la reserva funcionarial antes citada, pudiendo entenderse que la intervención de una persona privada en la tramitación del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas sobrepasa o va más allá de meras funciones o actuaciones preparatorias, instrumentales, materiales, técnicas, auxiliares o de apoyo.

A mayor abundamiento, habilitándose al promotor de vivienda protegida para la recepción de las solicitudes y el inicio del procedimiento, surgen dudas no resueltas en la configuración del procedimiento dada en el actual artículo 4, como serían, por ejemplo, y a título ilustrativo, las relativas a quién ha de realizar los trámites de dicho procedimiento, quién ha de requerir a los solicitantes para que subsanen su solicitud o quién ha de efectuar las posibles notificaciones que hayan de llevarse a cabo durante la tramitación de dicho procedimiento.

Asimismo, la regulación del procedimiento contenida en el proyecto remitido no precisa el sistema de adjudicación que se utilizará para la selección de los adjudicatarios, pareciendo conveniente que ello se determine expresamente, bien por remisión a los sistemas de selección de personas adjudicatarias previstas en el artículo 10 del citado Decreto 1/2012, bien por remisión a las bases de la específica convocatoria que se efectúa para la concreta promoción de viviendas protegidas. En cualquier caso, dicha selección y adjudicación habrá de respetar necesariamente los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia.

De igual modo, consideramos que no resultaría procedente dejar al arbitrio de los Ayuntamientos el desarrollo del procedimiento previsto en el artículo 4, pudiendo generar ello una gran inseguridad jurídica.

Por todo ello, se propone la siguiente redacción alternativa del artículo 4:

“Artículo 4. Procedimiento de adjudicación.

1. A los previstos en el artículo 2, se establece un procedimiento abreviado para la selección de las personas adjudicatarias de las promociones de viviendas protegidas que se vayan a ejecutar al amparo de lo dispuesto en el mismo, al que pueden acogerse las personas promotoras públicas y privadas, comunicando dicha intención al Ayuntamiento o entidad pública dependiente del mismo responsable del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas. Dicha comunicación habrá de efectuarse en el momento

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 17/32	



de solicitar la calificación provisional junto con la licencia. Si la licencia estuviera ya concedida, podrá comunicar la intención de acogerse al procedimiento abreviado siempre que no se hubiese realizado proceso selectivo previamente.

2. Si se optase por el procedimiento abreviado, en la comunicación remitida por el promotor al Ayuntamiento o entidad pública dependiente del mismo responsable del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas se solicitará la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada o instará la realización de una convocatoria específica, así como, en su caso, el establecimiento de garantías adicionales.

3. La selección de los adjudicatarios de vivienda protegida se realizará por cualquiera de los sistemas de selección previstos en la normativa de aplicación o por otros sistemas de adjudicación definidos en las bases reguladoras del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o en las bases de la convocatoria específica, siempre que se respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia.

4. En el plazo máximo de 15 días hábiles a contar desde la recepción de la comunicación del promotor, el Ayuntamiento u entidad dependiente del mismo responsable del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas le remitirá una relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos legal y reglamentariamente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados conforme al artículo anterior e incluyendo un número de demandantes suplentes igual al doble del de viviendas a adjudicar o, en su caso, aprobará una convocatoria específica.

5. Si se optase por realizar una convocatoria específica, el Ayuntamiento o ente público dependiente del mismo responsable del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en la web del Ayuntamiento y en el tablón de edictos, la convocatoria, sus requisitos concretos y las garantías adicionales que, en su caso, se hayan considerado adecuadas para la promoción, otorgando un plazo mínimo de presentación de solicitudes de 15 días hábiles. El anuncio deberá contemplar el régimen de la convocatoria, las características de la promoción, así como las garantías adicionales y el plazo y lugar de presentación de solicitudes que habrá de computarse desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. A dicha convocatoria únicamente podrán presentarse personas inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria. La solicitud del interesado se realizará mediante declaración responsable.

6. Sin perjuicio de las actuaciones preparatorias de carácter técnico, instrumental o auxiliar que pueda efectuar el promotor, la tramitación del procedimiento se llevará a cabo por el Ayuntamiento o ente público dependiente del mismo, quien, tras comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la convocatoria, realizará la selección y procederá a la emisión por el registro municipal de demandantes de vivienda protegida del certificado del cumplimiento de requisitos para su adjudicación definitiva en el plazo máximo de 15 días a contar desde la presentación de las solicitudes.”

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025	
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES		
VERIFICACIÓN		PÁG. 18/32	



4.4.5.- Artículo 5. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible.

Sin perjuicio de reiterar la consideración sobre la oportunidad de acortar, siempre que fuera posible, los plazos a los efectos de reforzar la justificación de la situación de extraordinaria y urgente necesidad que habilitaría la aprobación del decreto ley proyectado, se sugiere que en el último párrafo de dicho artículo 5 sustituya la expresión “*Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*” por la de “*Consejería competente en materia vivienda*”, tal y como se hace en el primer párrafo del apartado cuarto de dicho precepto.

Asimismo, se sugiere que se precise el medio o mecanismo de publicidad del que será objeto la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, pareciendo lógico que la información contenida en dicha Bolsa se objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía.

4.4.6.- Artículo 6.- Normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística.

Del contenido y redacción de la medida proyectada se deduce que la misma tiene un doble objetivo:

a) Se parte del principio recogido en el artículo 3.4 in fine del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“*TRLSRU*”), conforme al cual “*los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia*”.

Sobre esta premisa se parte del principio de que las viviendas de uso turístico implican un uso distinto al residencial, y se defiere a los Ayuntamientos la regulación -a través de la ordenación urbanística- de las condiciones de establecimiento en su término municipal de las viviendas de uso turístico y su compatibilidad con otros usos, en especial con el uso residencial (que constituye el destino o vocación originaria de la vivienda).

Asimismo, se prevé que para que una vivienda pueda ser destinada al uso turístico, además de la compatibilidad de usos expresamente prevista en la ordenación urbanística aplicable se requiere la licencia o declaración responsable de cambio de uso, de acuerdo con lo dispuesto en la ordenación urbanística.

Estas medidas resultan respetuosas con las competencias municipales, de manera que en aquellos municipios en los que las VUTs no resultan disfuncionales, sino que constituyen un fenómeno inocuo o incluso beneficioso como factor generador de oferta diferencial, riqueza y emprendimiento (exposición de motivos del proyecto del Decreto Ley), se establecerá un régimen más permisivo y de compatibilidad de usos.

Sin embargo, la afirmación de que las VUTs constituyen un uso urbanístico diferente al residencial, parece responder a la idea de que el destino de una vivienda a ese uso implica un cambio de uso de facto, 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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	
VERIFICACIÓN		PÁG. 19/32




carácter general y al exigir que así se regule por todos los Ayuntamientos con carácter general, parece impedir que mientras no se regulen las VUTs en la normativa urbanística municipal, ninguna vivienda podrá destinarse a uso turístico: así resulta del citado artículo 6. 1 cuando señala que “Para que una vivienda pueda ser destinada al alojamiento turístico será necesario que la ordenación urbanística haya previsto la compatibilidad de dicho uso con el residencial, así como disponer de licencia o declaración responsable de cambio de uso, conforme a lo previsto en la legislación urbanística y en las ordenanzas municipales”.

Acerca de la necesidad de prever un uso distinto al residencial para las VUTs y de prohibir su compatibilidad con el uso residencial, desde el punto de vista del Derecho comunitario, en especial de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (en sucesivas referencias, “Directiva de Servicios”), la protección del entorno urbano se erige en razón imperiosa de interés general que legitima estas medidas ya que se trata de garantizar una oferta suficiente de viviendas de alquiler de larga duración o tradicional.

Así, la protección del entorno urbano como razón imperiosa de interés general legitima la imposición de licencias o autorizaciones para el ejercicio de determinadas actividades (las VUTs). En este sentido, de acuerdo con los considerandos 40² y 56³ de la Directiva de Servicios, la protección del entorno urbano se incluye en el concepto de “razones imperiosas de interés general” que permiten justificar la aplicación de un régimen de autorización y otras restricciones, siempre que este régimen no sea discriminatorio y respete los principios de necesidad y proporcionalidad. Y dado que las viviendas de uso turístico pueden sustraer un número importante de viviendas del parque residencial habitual previsto por el planificador para cubrir las necesidades habitacionales de un municipio, y dado que una alta concentración de viviendas de uso turístico pudiera poner en riesgo el equilibrio del entorno urbano, parece que la Junta de Andalucía no sólo estaría legitimada sino también obligada a promover la ordenación urbanística necesaria para conciliar el destino de determinadas viviendas a uso turístico con la capacidad de priorizar las necesidades habitacionales y sociales de una población, ex artículo 3.4 del TRLSRU.

² **El concepto de «razones imperiosas de interés general» al que se hace referencia en determinadas prescripciones de la presente Directiva ha sido desarrollado por el Tribunal de Justicia en su jurisprudencia relativa a los artículos 43 y 49 del Tratado y puede seguir evolucionando.** La noción reconocida en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia abarca al menos los ámbitos siguientes: orden público, seguridad pública y salud pública, en el sentido de los artículos 46 y 55 del Tratado, mantenimiento del orden en la sociedad, objetivos de política social, protección de los destinatarios de los servicios, protección del consumidor, protección de los trabajadores, incluida su protección social, bienestar animal, preservación del equilibrio financiero de los regímenes de seguridad social, prevención de fraudes, prevención de la competencia desleal, **protección del medio ambiente y del entorno urbano, incluida la planificación urbana y rural,** protección de los acreedores, garantía de una buena administración de justicia, seguridad vial, protección de la propiedad intelectual e industrial, objetivos de política cultural, incluida la salvaguardia de la libertad de expresión de los diversos componentes (en especial, los valores sociales, culturales, religiosos y filosóficos de la sociedad), la necesidad de garantizar un alto nivel de educación, mantenimiento de la diversidad de prensa, fomento de la lengua nacional, conservación del patrimonio nacional histórico y artístico y política veterinaria.

³ **De conformidad con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, los objetivos de salud pública, protección de los consumidores, sanidad animal y protección del entorno urbano constituyen razones imperiosas de interés general que permiten justificar la aplicación de regímenes de autorización y otras restricciones.** No obstante, ningún régimen de autorización o restricción de estas características debe discriminar en razón de nacionalidad. Además, deben respetarse siempre los principios de necesidad y proporcionalidad

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025	
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES		
VERIFICACIÓN		PÁG. 20/32	



Por otra parte, en la medida en que este Decreto ley establece un régimen de intervención previa que afecta al ejercicio de la actividad económica de viviendas de uso turístico que se encuentren en los municipios que así lo consideren (incluyendo la declaración responsable, de acuerdo con la definición que el artículo 4.6 de la Directiva de Servicios predica del régimen autorizatorio⁴) será necesario justificar que se dan los requisitos del artículo 9 de la Directiva de Servicios. En concreto, el régimen de intervención previa que se establece consiste en sujetar a una licencia urbanística previa, o a una declaración responsable, el destino al uso turístico de las viviendas en los municipios que así lo establezcan. Esta medida se basa en la finalidad de luchar contra la escasez de la vivienda destinada a la residencia habitual y permanente de la ciudadanía, y en la necesidad de establecer una ordenación urbanística que permita conciliar la satisfacción del derecho a la vivienda de la ciudadanía con el destino de algunas viviendas al uso turístico y el ejercicio de la actividad económica que le es inherente.

[Este razonamiento lo hemos extraído casi literalmente de la Exposición de motivos del Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico de Cataluña, donde aparece una amplia justificación no ya solo del presupuesto habilitante del Decreto Ley (que recomendamos a los efectos de completar la justificación de la situación de extraordinaria y urgente necesidad, según lo dicho más arriba) sino de la justificación de las medidas desde el punto de vista de la Directiva de Servicios.]


Abundando en la protección del entorno urbano como razón imperiosa de interés general, que otorga legitimidad al régimen de autorización previa (licencia urbanística) o declaración responsable, y de otras restricciones, podemos traer a colación la Sentencia TJUE de 22 de septiembre de 2020. Asuntos acumulados C-724/18 (*Cali Apartments*) y C-727/18 (*Procureur général près la cour d'appel de Paris y ville de Paris*)⁵ a tenor de la cual:

“En efecto, el artículo 4, punto 8, de la Directiva 2006/123 establece que las razones imperiosas de interés general que los Estados miembros pueden invocar son aquellas reconocidas como tales por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, que incluyen, en particular, las justificaciones relativas a la protección del entorno urbano (sentencia de 30 de enero de 2018, X y Visser, C-360/15 y C-31/16, EU:C:2018:44, apartado 135), así como objetivos de política social.

68 Además, el Tribunal de Justicia ya ha reconocido que las exigencias de la política de vivienda de protección oficial y de lucha contra la presión inmobiliaria, en particular cuando un mercado concreto experimenta una escasez estructural de viviendas y una densidad de población especialmente alta, pueden

⁴ «régimen de autorización», cualquier procedimiento en virtud del cual el prestador o el destinatario están obligados a hacer un trámite ante la autoridad competente para obtener un documento oficial o una decisión implícita sobre el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio.

⁵ «Procedimiento prejudicial — Directiva 2006/123/CE — Ámbito de aplicación — Arrendamiento de inmuebles amueblados a clientes de paso que no fijan su domicilio en ellos, efectuado de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo — Normativa nacional que establece un régimen de autorización previa para determinados municipios y que encomienda a tales municipios la definición de las condiciones de concesión de las autorizaciones previstas por este régimen — Artículo 4, punto 6 — Concepto de “régimen de autorización” — Artículo 9 — Justificación — Oferta insuficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles — Proporcionalidad — Artículo 10 — Requisitos relativos a las condiciones de concesión de las autorizaciones»

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 21/32	



constituir razones imperiosas de interés general (véanse en este sentido, en particular, las sentencias de 1 de octubre de 2009, *Woningstichting Sint Servatius*, C-567/07, EU:C:2009:593, apartado 30, y de 8 de mayo de 2013, *Libert y otros*, C-197/11 y C-203/11, EU:C:2013:288, apartados 50 a 52).

69 Por lo tanto, a la vista de la información proporcionada por el órgano jurisdiccional remitente así como del estudio transmitido al Tribunal de Justicia por el Gobierno francés y confirmado por la Ciudad de París, que pone de manifiesto el hecho de que la actividad de arrendamiento de inmuebles amueblados por un período breve de tiempo tiene un efecto inflacionista significativo en el nivel de los arrendamientos, sobre todo en París, pero también en otras ciudades francesas, especialmente cuando la ejercen arrendadores que ofrecen en arrendamiento dos o más viviendas completas, o una vivienda completa más de 120 días al año, procede considerar que una normativa como la controvertida en el litigio principal está justificada por una razón imperiosa de interés general.

70 Por lo que respecta, en segundo lugar, a la condición establecida en el artículo 9, apartado 1, letra c), de la Directiva 2006/123, de los artículos L. 631-7 y L. 631-7-1 del Código de la Construcción y de la Vivienda, interpretados conjuntamente, se desprende que, en los municipios franceses de más de 200 000 habitantes y en los de tres departamentos limítrofes con París, la actividad de arrendamiento de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuada de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, requiere, salvo excepción, una autorización de cambio de uso concedida por el alcalde del municipio en el que se ubica el inmueble de que se trata. (...)

Habida cuenta de las anteriores consideraciones, procede responder a las cuestiones prejudiciales tercera y cuarta que el artículo 9, apartado 1, letras b) y c), de la Directiva 2006/123 debe interpretarse en el sentido de que una normativa nacional que, en aras de garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, somete determinadas actividades de arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, a un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos es particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz.”

En el mismo sentido, las Conclusiones del abogado General:

“99. Sin ánimo de comentar ni de desvirtuar en modo alguno los demás objetivos propuestos en el curso del procedimiento, no tengo ningún reparo en admitir que combatir la escasez estructural de vivienda, por un lado, y proteger el entorno urbano, por otro, son argumentos perfectamente válidos para justificar, juntos o por separado, tanto el establecimiento del régimen de autorización —con arreglo al artículo 9, apartado 1, letra b)— como su configuración concreta y las condiciones que en él se establecen —con arreglo al artículo 10, apartado 2, letra b)—.

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025	
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES		
VERIFICACIÓN		PÁG. 22/32	



100. El artículo 4, punto 8, de la Directiva de servicios reconoce expresamente la protección del entorno urbano y los objetivos de la política social como razones imperiosas de interés general. Se trata de objetivos expresados en términos tan amplios que, ciertamente, pueden abarcar otros objetivos más específicos.

101. Además, el considerando 40 de la Directiva de servicios deja claro que el concepto de «razones imperiosas de interés general» ha sido desarrollado por el Tribunal de Justicia y «puede seguir evolucionando». A este respecto, si bien en relación con la libre circulación de capitales, el Tribunal de Justicia ha admitido una serie de posibles razones justificativas que son de relevancia para los presentes litigios. En particular, ha aceptado expresamente razones vinculadas a la política de vivienda dirigida a luchar contra la presión inmobiliaria. (38) Asimismo, el Tribunal de Justicia ha admitido los requisitos que garantizan una oferta de vivienda suficiente para determinadas categorías de la población local o los más desfavorecidos, (39) y disposiciones nacionales dirigidas a preservar la habitabilidad del centro de la ciudad para una adecuada ordenación del territorio. (40) El Tribunal de Justicia también ha tenido ya en cuenta «determinadas características que definen la situación del mercado nacional de que se trata en el asunto principal, como la escasez estructural de viviendas y una densidad de población especialmente alta». (41)

102. El hecho de que ya se encuentre en la jurisprudencia suficiente apoyo del Tribunal de Justicia para admitir los objetivos de combatir la escasez estructural de viviendas y de proteger el entorno urbano no obsta para que ambos objetivos estén justificados al margen de que exista tal jurisprudencia. Como ya he expuesto, la categoría «razones imperiosas de interés general», al igual que cualquier otra categoría de «objetivos legítimos», no es una lista estática y cerrada. En el ámbito de la Directiva de servicios, es evidente que el artículo 4, punto 8, no contiene sino una ilustración, precedida de la frase «incluidas las siguientes».

103. En definitiva, combatir la escasez de viviendas y tratar de garantizar la disponibilidad de un número suficiente de alojamientos (para largas estancias) asequibles (en particular, en grandes ciudades), así como la protección del entorno urbano, son justificaciones válidas para el establecimiento de regímenes de autorización basados en gran medida en la política social. De igual manera, estas razones pueden ser invocadas para justificar los criterios de un régimen de autorización.”

Sin embargo, el análisis de la medida (previsión en el planeamiento urbanístico de todos los Ayuntamientos andaluces de un uso específico para las VUTs y la determinación de su compatibilidad con el uso residencial) desde el foco de la Directiva de Servicios pero en concreto de la proporcionalidad de la medida, merece un juicio diferente.

En efecto, la generalidad de la previsión para todo el territorio de Andalucía, esto es, que en todos los Ayuntamientos debe regularse las condiciones de implantación y el uso VUTs como uso urbanístico distinto al residencial, así como la compatibilidad de dichas VUTs con el uso residencial y la exigencia de licencia urbanística o de declaración responsable, podría ser calificada desde el punto de vista del derecho europeo como “desproporcionada”, ya que existen municipios en los que las VUTs aparecen como un fenómeno positivo, y así lo reconoce la propia exposición de motivos del presente proyecto de decreto ley al declarar “esta evolución (de las VUTs) no se proyecta por igual en todo el territorio de Andalucía...”. En este sentido, en Cataluña, el Decreto Ley 3/2023 citado *ut supra* sólo contempla la necesidad de licencia urbanística para las VUTs en los municipios en que haya problemas de acceso a la vivienda o riesgo de que se rompa el equilibrio del entorno urbano.

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

JOSE PIMENTEL SUAREZ

12/02/2025

ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES

VERIFICACIÓN

PÁG. 23/32



Por tal razón, parece necesario delimitar el ámbito de aplicación de esta medida únicamente a aquellos municipios en que realmente se dé la situación de extraordinaria y urgente necesidad que constituye el presupuesto habilitante del propio Decreto Ley, bien siguiendo el ejemplo del mencionado Decreto ley autonómico catalán (que se remite a una ulterior orden de la Consejería para delimitar los municipios, cada 5 años), o mediante otra fórmula que limite las VUTs a escala municipal en aquellos territorios en lo que realmente esté justificada esa restricción.

Finalmente, también es preciso subrayar que en la medida en que la previsión de que las VUTs constituyen o integran un uso urbanístico diferente al residencial y que así debe preverse en la ordenación urbanística de cada municipio, es una imposición de la propia Comunidad Autónoma, es esta Administración quien debe realizar una notificación a la Comisión Europea ex artículo 15.7 de la Directiva de Servicios, bien con carácter previo, bien inmediatamente después de su aprobación. Conforme a dicho precepto:

“Los Estados miembros notificarán a la Comisión cualquier nueva disposición legal, reglamentaria o administrativa en la que se prevean requisitos contemplados en el apartado 6, motivándolos. La Comisión comunicará dichas disposiciones a los demás Estados miembros. Esta notificación no impedirá a los Estados miembros adoptar las disposiciones en cuestión

En el plazo de tres meses a partir de la recepción de la notificación, la Comisión examinará si estas nuevas disposiciones son compatibles con el Derecho comunitario y, si procede, adoptará una decisión en la que solicite al Estado miembro de que se trate que no las adopte o que las derogue.

La notificación de un proyecto de ley nacional de acuerdo con la Directiva 98/34/CE cumplirá a la vez con la obligación de notificación establecida en la presente Directiva”

b) En segundo lugar, el artículo 6 del proyecto de decreto ley remitido amplía la posibilidad de acordar la suspensión de autorizaciones, licencia y declaraciones responsables de viviendas destinadas a uso turístico, prevista en el artículo 78.2 de la LISTA y 103 del Reglamento LISTA. Estos preceptos prevén:

“En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.”

De acuerdo con el artículo 6.2 del decreto ley proyectado, “Durante la tramitación del instrumento que contenga la ordenación urbanística referida en el apartado anterior, y en virtud de lo previsto en el artículo 103 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, el ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las autorizaciones, licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico, ya sea para la totalidad del término municipal o para zonas o tipologías de edificación concretas, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha medida en el interés general. Con carácter excepcional, esta medida podrá adoptarse, antes de la aprobación inicial, en el acuerdo que inicie el procedimiento de elaboración del instrumento de ordenación urbanística, 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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 24/32



un plazo máximo de suspensión de tres años. Los acuerdos de suspensión se notificarán a la Consejería competente en materia de turismo a los efectos registrales que correspondan”.

Podemos considerar que esta anticipación excepcional del momento en que puede acordarse la suspensión de licencias y declaraciones responsables, en aquellos municipios en que se inicie la aprobación o modificación del plan para regular las VUTs, imponiendo restricciones o limitaciones a las mismas (carácter de las VUTs en tanto no se regule como tal en el instrumento de ordenación) se justificaría por la protección del entorno urbano, como razón imperiosa de interés general, siendo aplicables sustancialmente el mismo criterio y razonamiento señalados *supra*, desde la perspectiva de la Directiva de Servicios. Siempre y cuando, esos municipios queden delimitados en el apartado 1, según las consideraciones realizadas anteriormente, esto es, para que se trate de una medida proporcionada conforme a la Directiva de Servicios.

Con independencia de ello, entendemos que los acuerdos de suspensión que se adopten deben fundamentarse o justificarse y responder a una situación de necesidad y de proporcionalidad de la medida. Por otro lado, además de notificarse a la Consejería competente en materia de turismo -como prevé-, a los efectos registrales correspondientes (entendemos que a los efectos de poder contrastar la Declaración responsable que se presente respecto de una vivienda y detectar una inexactitud o falsedad en el contenido de dicha declaración responsable conforme al artículo 9.1.e) del Decreto de Viviendas de uso turístico en la redacción que le da el proyecto de Decreto Ley⁶, para proceder a la cancelación si así corresponde), deberá también publicarse en el BOJA y en el portal web de la Consejería como ordena el artículo 103.2 del Decreto 550/2022, a tenor del cual “los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística”, como garantía del conocimiento de los particulares interesados en destinar una vivienda a uso turístico y para respaldar la inexactitud o falsedad que, en su caso, plasme el interesado en la Declaración responsable prevista en el artículo 9.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico y que podría determinar la cancelación de su inscripción.

Todo ello sin perjuicio de lo que diremos al analizar el apartado 2 que se pretende adicionar al artículo 9 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico (ex disposición final sexta).

4.4.7. Disposición transitoria única.

A juicio de este letrado, la redacción dada a dicha disposición podría inducir a cierta confusión, por cuanto no se precisa con claridad si los procedimientos de los artículos 18, 22 y 24 del reglamento de viviendas protegidas, ya iniciados a la entra en vigor del proyectado decreto ley se ajustarán a lo establecido en dicho decreto ley o en el citado reglamento, sin que, a nuestro juicio, la expresión “en el mismo” resulta

⁶ Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la ordenación urbanística aplicable y de que cuenta con la licencia o declaración responsable que posibilita su destino turístico

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025	
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES		
VERIFICACIÓN		PÁG. 25/32	



clarificadora. Por ello, se sugiere aclarar ese extremo, más aún si tenemos en cuenta lo establecido con carácter general en la disposición transitoria tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

4.4.8.- Disposición final primera. Modificación del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico.

En relación con dicha modificación, conviene destacar que, con la redacción propuesta, y a diferencia de lo que sucede respecto de las medidas contempladas en el artículo 2 del presente proyecto de decreto ley, la medida contemplada no tendría carácter transitorio ni estaría limitada temporalmente.

4.4.9.- Disposición final tercera. Modificación del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

A) Por lo que se refiere a la modificación propuesta del artículo 13 del citado Decreto 149/2006, relativo a las excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida, se realizan las siguientes observaciones:

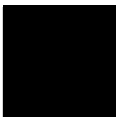
I) Con carácter general, y al tratarse de excepciones a la regla general de adjudicación mediante el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida, podría ser de interés que se precisara que dichas excepciones se aplicarán a adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias, debidamente motivadas, en el marco de prestaciones asistenciales o de interés público, económico o social.

II) Por lo que se refiere a la letra e), es cierto que, como se ha indicado, el proyecto remitido propone la ampliación de dichas excepciones, permitiéndose su aplicación a adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias en el marco de prestaciones asistenciales o de interés público, económico o social. No obstante, a juicio de este letrado, la excepción prevista en dicha letra e), referente a la preferencia a las personas socias cooperativistas, no respondería, *per se*, a una situación extraordinaria, por lo que se sugiere suprimir ese supuesto como excepción.

De este modo, si lo que se pretende es modificar el régimen de selección de miembros de cooperativas de viviendas protegidas se sugiere que, más que modificar el artículo 13 del Decreto 149/2006, introduciendo una excepción que, tal y como está redactado dicho precepto podría tener un difícil encaje, se proceda a la modificación del artículo 12 del Decreto 1/2012, de 10 de enero, que se ocupa expresamente de la selección de los miembros de dichas cooperativas.

III) Respecto de la letra f), consideramos que podría encuadrarse, más que como una letra del apartado primero del artículo 13, como un apartado autónomo del artículo 13 (apartado segundo).

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 26/32	



En todo caso, sería conveniente que se precisara que el ayuntamiento podrá excepcionar las adjudicaciones a viviendas protegidas mediante el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida.

Asimismo, dado que se trata de una excepción al régimen general, se sugiere que se recalque la necesidad de que concurren razones extraordinarias, debidamente motivadas.

IV) En cuanto a la letra g), consideramos que más que una letra del apartado 1, debería configurarse como un apartado autónomo (apartado tercero), con la siguiente modificación de la redacción propuesta, tal y como se recoge en el vigente artículo 13.3.

V) Finalmente, respecto del apartado segundo del artículo 13 (que, de acogerse las observaciones anteriores, pasaría a numerarse como apartado cuarto), se sugiere sustituir la expresión “*órgano directivo en materia de vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*” por “*dirección general competente en materia de vivienda*”.

B) En cuanto a la modificación proyectada del artículo 22, se sugiere que en la remisión que se hace en el apartado tercero de dicho precepto a la forma del visado prevista en el artículo 18, se concrete los apartados específicos de dicho precepto que se refieren a la forma y contenido del visado (apartados cuarto y quinto), pareciendo más correcto que, conforme al artículo 18.4, se utilice la expresión diligencia del visado.

4.4.10.- Disposición final cuarta. Modificación de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas.

En relación con la modificación propuesta, se reitera lo expresado en la Consideración jurídica Segunda de este informe respecto de la extraordinaria y urgente necesidad, sugiriéndose que, en aras del principio de seguridad jurídica, se concrete un plazo específico para la presentación de las solicitudes previstas en dicho precepto.

4.4.11.- Disposición final quinta. Modificación del artículo 38 de la Ley 13/2011, de Turismo de Andalucía.

En esta disposición final se aborda la modificación del artículo 38 de la Ley de Turismo de Andalucía, añadiendo un apartado 4 relativo a las consecuencias de la incorrección, inexactitud o falsedad de carácter esencial en la información contenida en la declaración responsable de inicio de actividad, así como a la ausencia de la documentación que sea requerida al interesado. Dichas consecuencias son el cese de la actividad y la cancelación de la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, lo que debe hacerse previa instrucción de un procedimiento en que se dé audiencia al interesado.

Se recomienda establecer que “*podrá determinar la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad*”, y no utilizar los términos tan rotundos que se emplean de “*determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad y la cancelación de la inscripción previa audiencia de la persona*”.

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	
VERIFICACIÓN		PÁG. 27/32



interesada sin perjuicio de las responsabilidades en que se pudiera incurrir.”, ya que habrá que examinar las alegaciones que se formulen en el trámite de audiencia, lo que niega ese pretendido automatismo.

Asimismo, la resolución de cancelación podrá determinar la prohibición de ejercicio de la actividad o clausura del alojamiento, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento de alta con el mismo objeto en el plazo de un año. En rigor, la cancelación impide el ejercicio de la actividad, sin que sea potestativo para la Administración acordar que continúe la misma, ya que nos hallaríamos ante una actividad clandestina del artículo 11 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, constituyendo una infracción grave del artículo 71.1 de la LTA.

En cuanto al último párrafo “se considera en todo caso inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, además de las causas establecidas reglamentariamente, cualquier información relativa a la acreditación de la personalidad física o jurídica del titular o explotador y la relativa al cumplimiento de la legalidad urbanística”, se recomienda por simetría con el apartado 1, hablar de “incorrección, inexactitud o falsedad”. En todo caso, la inexactitud, incorrección o falsedad deberá determinarse previa audiencia del interesado. Y anudar a la inexactitud la consecuencia de cancelación y cese parece en todo caso excesiva.

Se recomienda revisar en su totalidad la redacción del apartado 4, añadido, colocando los signos de puntuación correctamente y redactando con mayor propiedad el supuesto de hecho y las consecuencias.

4.4.12.- Disposición final sexta. Modificación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas destinadas a uso turístico.

Esta disposición modifica en varios puntos el Decreto VUTs.

En primer lugar, el artículo 6.1.a), en lo referente a los requisitos y servicios comunes, señala actualmente que “Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal. La inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía será comunicada con carácter inmediato por la Administración turística a los correspondientes Ayuntamientos”.

En virtud de la reforma, pasaría a tener el siguiente contenido “a) Cumplir con la normativa urbanística municipal y disponer de la licencia o declaración responsable que posibilita el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en legislación urbanística »”.

Asimismo, se modifica el artículo 9.1 que, al regular el contenido mínimo de la declaración responsable, en su apartado e) señala en la redacción vigente que debe incluir “Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable”. En virtud del Decreto Ley pasaría a tener la siguiente redacción “manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la ordenación urbanística aplicable y de que cuenta con la licencia o declaración responsable que posibilita su destino turístico”.

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 28/32	



Pues bien, de acuerdo con las observaciones formuladas al artículo 6.1, sería conveniente modificar estas previsiones, en la medida en que esta manifestación únicamente sería aplicable a las DR formalizadas con relación a viviendas ubicadas en aquellos municipios en los que, necesariamente y de modo proporcionado, estén obligados a asignar un uso urbanístico a las VUTs distinto al residencial y de contemplar la compatibilidad de usos, así como la licencia o declaración responsable del cambio de uso. En el resto de los municipios, se mantendría la manifestación en los términos actuales. Por ello, en dicho apartado e) debería dejarse constancia de la distinción.


Asimismo, de acuerdo con las consideraciones formuladas al examinar el artículo 6.2 del Decreto Ley, sería conveniente que se indicara respecto de los municipios obligados a modificar el instrumento de ordenación urbanística respecto de las VUTs, que en el supuesto de que hayan acordado la suspensión excepcional de otorgamiento de nuevas licencias, autorizaciones o de Declaraciones responsables, alguna fórmula o declaración por la que el interesado manifieste que no consta suspensión del otorgamiento de licencias o, en su caso, de la formalización de declaración responsable.

En consonancia con esta observación, pasamos a analizar el apartado 2 que se quiere introducir en el artículo 9, conforme al cual *“La declaración responsable deberá acompañarse de un informe municipal de compatibilidad urbanística favorable en aquellos municipios en los que, por razones de interés general, se haya acordado la suspensión de las autorizaciones, licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico durante la elaboración de un instrumento de ordenación urbanística que tenga por objeto su regulación, o que contengan medidas limitativas a la implantación de viviendas de uso turístico en sus instrumentos de planeamiento”*.

La redacción de este apartado resulta abstrusa, por cuanto si se ha suspendido el otorgamiento de licencias o declaraciones responsables de viviendas de uso turístico, previamente a la aprobación del instrumento de ordenación urbanística exigido en el artículo 6.1, resulta inverosímil e irreal que se vaya a otorgar dicho informe de compatibilidad. Por ello, como hemos dicho, sería conveniente complementar la redacción del apartado e) en los términos expuestos de completar la manifestación en el sentido de que no se haya suspendido el otorgamiento de licencias o declaraciones responsables.

Asimismo, pudiera considerarse que esta exigencia encubre un procedimiento autorizatorio adicional, de acuerdo con la definición del artículo 4.6 de la Directiva de Servicios, esto es, *cualquier procedimiento en virtud del cual el prestador o el destinatario están obligados a hacer un trámite ante la autoridad competente para obtener un documento oficial o una decisión implícita sobre el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio*. Y de conformidad con lo expuesto al analizar el artículo 6.1 esta medida adicional no resultaría necesaria ni proporcionada.

En cuanto al apartado 3 del artículo 9, según el cual *“La comprobación por parte de la Administración turística de la inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos del artículo 3.1 o la inexistencia de declaraciones responsables, licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro 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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 29/32	



Turismo de Andalucía, previa audiencia de las personas interesadas”, no representa ninguna novedad más allá de su numeración, que en la redacción vigente ocupa el apartado 2 y que se pretende postergar al apartado nº 3 del artículo.

En todo caso, de acogerse las observaciones que hemos hecho al apartado 2 y que podrían conducir a su supresión, esta previsión se mantendría en el número 2. Asimismo, tenemos que decir que la misma es una singularización de la previsión general que se ha establecido en el apartado 4 del artículo 38 de la LTA, con carácter general para la inscripción de los servicios turísticos sobre la base de una declaración responsable.

Por último, al abordar la modificación de este artículo 9, podría aprovecharse para dar nueva redacción al artículo 9.1.g) conforme al cual, en la declaración responsable debe incluirse la “*Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida la actividad de vivienda de uso turístico de acuerdo con el título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios*”. En efecto, como consecuencia de la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia⁷, en los artículos 7^º y 17.12^º de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal (“LPH”), a partir del 3 de abril de 2025 se exige para destinar a uso turístico una vivienda situada en un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, que el propietario haya obtenido previamente la aprobación expresa por mayoría de 3/5 de la Comunidad de propietarios. Dada la aplicación general de esta norma, dictada en ejercicio de competencias exclusivas del Estado, el artículo 9.1.g) del Decreto 28/2016 podría señalar “*manifestación de que la vivienda no tiene prohibida la actividad de vivienda de uso turístico de acuerdo con el título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios y que ha sido expresamente aprobada por la comunidad de propietarios en los términos exigidos por la legislación estatal*”, o fórmula equivalente.

4.4.13.- Disposición final séptima. Modificación del artículo 13.7 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

Se aborda una modificación del citado Reglamento del Registro de Turismo de Andalucía, concretada en su artículo 13.7, que en la redacción vigente establece que “*Las inscripciones de los alojamientos turísticos serán objeto de comunicación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio*”, pasando a

⁷ Disposición Final Cuarta

⁸ Artículo Siete:

3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.

⁹ Artículo Diecisiete.

12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.»

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	
VERIFICACIÓN		PÁG. 30/32



disponer que «7. Las inscripciones de los alojamientos turísticos serán objeto de comunicación a los Ayuntamientos afectados.».

Hay que destacar que esta previsión ya está establecida en una norma de rango legal, como es la LTA, artículo 38.2.in fine, a tenor del cual “La Consejería competente en materia de turismo deberá remitir información de la inscripción que se practique en el Registro de Turismo de Andalucía a los Ayuntamientos afectados”, que permanece inalterado tras el Decreto Ley.

De ahí que, a nuestro juicio, habría que replantearse la necesidad de esta modificación con tal carácter de urgencia.

QUINTA. - Sobre la técnica normativa, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, por el que se aprueban las Directrices de técnica normativa (BOE núm. 180, de 29 de julio) y en el Acuerdo de 16 de marzo de 2005, de la Comisión General de Viceconsejeros, por el que se da publicidad a la instrucción para evitar un uso sexista del lenguaje en las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía.

A este respecto, debe indicarse no sólo la disposición que se modifica, sino también cómo se produce su modificación, expresando con claridad y precisión los datos de la parte que modifica y el tipo de modificación realizada (adición, nueva redacción, supresión, etc.), de conformidad con la norma 55 de las mencionadas directrices.

En este sentido, y sin perjuicio de la necesaria revisión de las modificaciones, diremos que la disposición final quinta, debe precisar que sólo añade el apartado 4 al artículo 38 de la LTA.

La disposición final sexta modifica únicamente el apartado a) del artículo 6.1 y apartado e) del artículo 9.1 del Decreto 28/2016, y en su caso, de acogerse la conveniencia de incorporar la modificación introducida en la LPH, el apartado g) del mismo artículo. Asimismo, la adición del apartado 3 (que en el proyecto aparece como 4), si se tienen en cuenta nuestras consideraciones sobre los problemas que plantea el actual apartado 2.

En cuanto a la modificación del apartado 7) del artículo 13 del Reglamento del Registro de Turismo de Andalucía, hemos dejado señalada la reiteración que supone respecto de la previsión legal del artículo 38.2 de la LTA y, en consecuencia, la ausencia de necesidad y urgencia de llevar a cabo esta modificación mediante el Decreto Ley.

Finalmente, conviene precisar que, a lo largo del texto remitido, se observan algunos leves errores de puntuación y gramaticales, como, por ejemplo, utilización indebida de la coma, entre otros, y sin ánimo de exhaustividad, en el párrafo cuarto de la página 8 de la exposición de motivos (“En el artículo 5, se crea ...”); (...); en el párrafo quinto de la misma página 8 (“La disposición adicional única, establece ...”); en el apartado segundo del artículo 5 (“La Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, estará constituida...”); o en el apartado primero de la disposición final tercera, por la que se modifica el artículo 13 del Decreto 149/2006 (“por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias en el marco de prestaciones asistenciales ó, de interés público, económico o 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	JOSE PIMENTEL SUAREZ ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	12/02/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 31/32



Asimismo, se sugiere utilizar mayúscula cuando se hable de una consejería concreta, como sucede, por ejemplo, en el apartado cuarto del artículo (“*consejería competente en materia...*”).

Es cuanto nos cumple someter a la consideración de V.I., sin perjuicio de que se cumplimente la debida tramitación procedimental y presupuestaria.

El Letrado de la Junta de Andalucía.

La Letrada de la Junta de Andalucía.

Fdo.: José Pimentel Suárez.

Fdo.: Alicia Ruiz de Castro Cáceres.

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	JOSE PIMENTEL SUAREZ	12/02/2025
	ALICIA RUIZ DE CASTRO CACERES	
VERIFICACIÓN		PÁG. 32/32

INFORME SSCC 2025/11 SOBRE DECRETO-LEY XX/2025 POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 9/2021, DE 23 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE CREAN LA AGENCIA EMPRESARIAL PARA LA TRANSFORMACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICO (TRADE) Y LA AGENCIA PARA LA CALIDAD CIENTÍFICA Y UNIVERSITARIA DE ANDALUCÍA (ACCUA) Y EL DECRETO-LEY 1/2018, DE 27 DE MARZO, DE MEDIDAS PARA LA GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DEL PROGRAMA OPERATIVO FEDER ANDALUCÍA 2014- 2020 Y OTRAS DE CARÁCTER FINANCIERO.

Asunto: Disposición de carácter general: decreto-ley. Obligación de justificar la extraordinaria y urgente necesidad de la norma. Falta de justificación. Cuestiones de técnica normativa.

Remitido por la Ilma. Sra. Viceconsejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos el proyecto de Decreto-ley indicado *ut supra* para la emisión de informe de acuerdo con el Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, se formulan los siguientes

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 12 de febrero de 2025 la Ilma. Sra. Viceconsejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos solicita a los Servicios Centrales del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía informe sobre Proyecto de Decreto-ley por el que se modifica la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA) y el Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014- 2020 y otras de carácter financiero.

Reproducimos dicha petición:

“Con objeto de solicitar informe facultativo conforme al artículo 78.1 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, adjunto se acompaña el borrador del proyecto de Decreto-ley por el que se modifica la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA) y el Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014- 2020 y otras de carácter financiero.

Así mismo, se acompaña Memoria de la Dirección General de Planificación, Política Económica y Financiera.”.



Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 1 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA- En primer lugar, nos parece oportuno indagar en los motivos que inspiran el Decreto-ley sometido a nuestra consideración.

Así, el Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero crea (artículo 1) el Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico (en adelante, el Fondo), y en su artículo 4.4 establece:

“Tendrá la consideración de agente financiero del Fondo la entidad instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía a la que se atribuya su gestión, el cual formalizará en nombre y por cuenta de la Administración de la Junta de Andalucía las operaciones que se realicen con cargo al mismo.

Corresponderá a la Consejería competente en materia de Hacienda la designación del agente financiero (...).”

Poco después, la Orden de 30 de abril de 2018, por la que se dictan actos de ejecución del Decreto-ley 1/2018, designó a la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (en adelante, IDEA) como agente financiero del Fondo.

De ahí que la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA), estableciese en su Disposición Transitoria 2ª que, a pesar de que la nueva entidad asumía las funciones hasta entonces desarrolladas por IDEA, *“La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (Idea) continuará como Agente Financiero del Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico en tanto se mantenga su designación conforme a lo dispuesto en el artículo 4.4 del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero”*.

Pues bien, tanto de la parte expositiva como de la parte dispositiva del Decreto-ley objeto de este informe se desprende la voluntad, por parte de los órganos competentes, de designar como nuevo agente Financiero del Fondo a TRADE en sustitución de IDEA, si bien reservando a esta última algunas funciones relacionadas con dicho Fondo.

Por ello, a partir de la aprobación de la nueva orden en los términos señalados, se va a producir la coexistencia de dos agentes financieros del Fondo: TRADE con carácter principal, e IDEA, con carácter residual en tanto tan solo se ocupará de una serie de funciones muy específicas relativas a operaciones de desinversión y liquidación.

En este contexto, podría considerarse contrario a determinados principios constitucionales -como el de legalidad o el de jerarquía normativa- el hecho de que una nueva orden consagrara la referida coexistencia, cuando es una norma con rango de ley (Decreto-ley 1/2018) la que establece un solo agente financiero.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 2 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Estaríamos, en suma, ante una orden huérfana de un claro anclaje legal, por lo que entendemos loable el propósito de prever la existencia de dos agentes financieros en una norma de rango de ley. En este sentido, en fin, entendemos que la parte esencial del proyecto de decreto-ley (y, como después se verá, la única necesaria) es el inciso que se introduce en el artículo 4.4 del citado Decreto-ley 1/2018 (artículo 2 del decreto-ley que informamos), el cual subrayamos en negrita:

*“Corresponderá a la Consejería competente en materia de Hacienda la designación del agente financiero, así como la atribución de funciones de instrumentación técnica, contabilidad, caja, agente pagador y, en general, todas las de carácter financiero relativas a las operaciones que se realicen con cargo al Fondo, **sin perjuicio de la atribución de funciones a otros órganos o entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía**”.*

SEGUNDA. Dicho lo anterior, debemos centrar nuestro informe en analizar la procedencia de la forma de Decreto-ley que adoptaría la norma en la que se lleva a cabo la modificación de la Ley 9/2021 y del Decreto-ley 1/2018.

En tal sentido, ha de decirse que el Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su reforma aprobada por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo (en adelante, EAA) contempla en su artículo 110 la posibilidad de que el Consejo de Gobierno dicte decretos-leyes, lo que representa una novedad dentro del sistema de fuentes del Derecho andaluz. Establece el citado precepto lo siguiente:

“1. En caso de extraordinaria y urgente necesidad el Consejo de Gobierno podrá dictar medidas legislativas provisionales en forma de decretos-leyes, que no podrán afectar a los derechos establecidos en este Estatuto, al régimen electoral, ni a las instituciones de la Junta de Andalucía. No podrán aprobarse por decreto-ley los presupuestos de Andalucía.

2. Los decretos-leyes quedarán derogados si en el plazo improrrogable de treinta días subsiguientes a su promulgación no son convalidados expresamente por el Parlamento tras un debate y votación de totalidad. Durante el plazo establecido en este apartado el Parlamento podrá acordar la tramitación de los decretos-leyes como proyectos de ley por el procedimiento de urgencia”.

En la medida en que la posibilidad de que el ejecutivo dicte normas provisionales con rango de ley supone una excepción al régimen ordinario de elaboración y aprobación de las leyes, el artículo 110 establece una serie de requisitos cuyo cumplimiento resulta necesario respetar al objeto de legitimar su empleo.

Estos requisitos afectan tanto al presupuesto habilitante para la legitimidad del empleo del Decreto-ley, es decir, a la concurrencia de una situación de extraordinaria y urgente necesidad y a la adecuación de las medidas contenidas en el proyecto para dar respuesta a dicha situación, como al establecimiento de una serie de materias que quedarían excluidas de su posible regulación por una norma de esta naturaleza, requisitos sobre cuyo cumplimiento habremos de pronunciarnos. A continuación, procedemos a enumerar los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos, aplicados al presente proyecto.

1.- Extraordinaria y urgente necesidad.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 3 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El primero de los requisitos es el presupuesto de hecho que legitima el empleo del Decreto-ley. El precepto lo refiere a los casos de extraordinaria y urgente necesidad, circunstancias éstas que han de concurrir de forma acumulativa. Se trata de un enunciado coincidente con el del artículo 86 de la Constitución.

1.1.- Por “*extraordinaria*” ha de entenderse toda aquella situación fuera de lo común, de imposible o muy difícil previsión y, por tanto, grave (por todas, STC de 28 de marzo de 2007, Rec. nº 4781/2002). Téngase en cuenta que no toda situación extraordinaria requerirá de un Decreto-ley, porque puede estar ya contemplada en una norma legal o reglamentaria preexistente, así como las medidas a adoptar. También es posible que, aun siendo extraordinaria, no requiera de una respuesta inminente.

1.2.- Respecto al concepto de lo “*urgente*”, equivale a que no puede demorarse con una tramitación legislativa parlamentaria, sino que la respuesta ha de ser inmediata dados los perniciosos efectos que se han producido o que pueden llegar a producirse. Ello incide en el hecho de que la efectividad de las medidas previstas en un Decreto-ley no puede posponerse durante el tiempo necesario para permitir su tramitación por el procedimiento legislativo sin hacer quebrar la efectividad de la acción requerida, pues la utilización por el Gobierno de su potestad legislativa extraordinaria deba circunscribirse a situaciones de fuerza mayor o de emergencia, concurriendo las notas de excepcionalidad, gravedad, relevancia e imprevisibilidad que determinen la necesidad de una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido para la tramitación parlamentaria de las leyes, bien sea por el procedimiento ordinario o por el de urgencia (SSTC de 28 de marzo de 2007, Rec. nº 4781/2002, y de 14 de septiembre de 2011, Rec. nº 5023/2000).

A mayor abundamiento, la valoración del requisito de la urgencia debe efectuarse siempre en el momento en que se va a dictar. Aunque en principio ello difícilmente concurrirá cuando el Gobierno haya demorado en el tiempo, por inactividad, la adopción de medidas que supuestamente debieron contemplarse en un Decreto-ley, habrá que estar a las circunstancias del momento y valorar si éstas requieren de una actuación inmediata. Según la STC de 13 de enero de 2012, Rec. nº 71/2001:

“Igualmente, este Tribunal ha señalado que la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad de una medida puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, de que tenga su origen en la previa inactividad del propio Gobierno siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación, pues <<lo que aquí debe importar no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia cuanto el hecho de que tales circunstancias efectivamente concurren>> (SSTC 11/2002, de 17 de enero, FJ 6; y 68/2007, de 28 de marzo, FJ 8)”.

La legitimidad del Decreto-ley permanecerá incólume cuando el devenir de los acontecimientos ponga en duda el requisito de la extraordinaria y urgente necesidad. Es decir, que la valoración de una situación de extraordinaria y urgente necesidad debe efectuarse en el momento en que concurre, independientemente de que análisis posteriores en retrospectiva pudieran rebatir la existencia de dicha situación.

Así se pronuncia la STS de 14 de febrero de 2013, Rec. nº 4174/2006:

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 4 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



“...la perspectiva desde la que ha de examinarse la concurrencia del presupuesto habilitante del art. 86.1 CE es <<la del momento en que se aprueba el correspondiente decreto-ley, de manera que el presupuesto de la validez de dicha norma no queda alterado por datos o circunstancias posteriores que pudieran cuestionar la apreciación de la urgencia o de la necesidad afirmadas en aquel momento>> (STC 1/2012, de 13 de enero)”.

Aunque en la mayor parte de los casos se configura *“como un instrumento normativo constitucionalmente apropiado ante problemas o situaciones coyunturales, no cabe excluir en principio y con carácter general su uso ante problemas o situaciones estructurales”* (STC de 14 de septiembre de 2011, Rec. nº 5023/2000), no existiendo una correlación obligada entre coyuntura/decreto-ley frente a estructura/ley ordinaria, siempre que se cumpla el presupuesto de la extraordinaria y urgente necesidad que justifique la aprobación de un Decreto-ley.

En definitiva, la situación que provoca la tramitación y aprobación de un decreto-ley ha de responder a las notas de excepcionalidad, gravedad y urgencia que exijan una actuación que no admita demora alguna.

1.3. Una de las más importantes elaboraciones jurisprudenciales versa sobre las denominadas *“coyunturas económicas problemáticas”*, en las que se engloban supuestos que tienen una importante relevancia dentro del ámbito económico en un momento determinado, con relación a los cuales deben adoptarse unas medidas perentorias e inmediatas para salvaguardar los intereses generales, es decir, el presupuesto de la extraordinaria y urgente necesidad extrapolado a la materia económica, que sin duda constituye uno de los más relevantes bastiones del contenido de los decretos-leyes.

Algunos ejemplos relevantes son las modificaciones tributarias que afectan a las haciendas locales de situación de riesgo de desestabilización del orden financiero (STC 111/1983, de 2 de diciembre), la adopción de planes de reconversión industrial (STC 29/1986, de 20 de febrero), medidas de reforma administrativa adoptadas tras la llegada al poder de un nuevo Gobierno (STC 60/1986, de 20 de mayo), modificaciones normativas en relación con la concesión de autorizaciones para instalación o traslado de empresas (STC 23/1993, de 21 de enero), medidas tributarias de saneamiento del déficit público (STC 182/1997, de 28 de octubre) o la necesidad de estimular el mercado del automóvil (STC 137/2003, de 3 de julio).

Sobre las *“coyunturas económicas problemáticas”* podemos destacar la doctrina contenida en la STC 61/2018, de 7 de junio, que señala lo siguiente:

“Generalmente, se ha venido admitiendo el uso del decreto-ley en situaciones que se han calificado como “coyunturas económicas problemáticas”, para cuyo tratamiento representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro que subvenir a <<situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes>> (SSTC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8). Finalmente, también se debe advertir que el hecho de que se considere una reforma estructural no impide, por sí sola, la utilización de la figura del decreto-ley, pues el posible carácter

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 5 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



estructural del problema que se pretende atajar no excluye que dicho problema pueda convertirse en un momento dado en un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad, que justifique la aprobación de un decreto-ley, lo que deberá ser determinado atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso (STC 137/2011, FJ 6; reiterado en SSTC 183/2014, FJ 5; 47/2015, FJ 5, y 139/2016, FJ 3).

1.4.- Además de estas situaciones concretas, el supremo intérprete de la Constitución ha confeccionado una reiterada doctrina general sobre la extraordinaria y urgente necesidad, en la que expresa que el Gobierno ha de atenerse a la existencia de ese presupuesto habilitante para la utilización del decreto-ley en momentos que requieran de una acción inmediata, debiendo acudir a esta figura de forma restringida, al conformar una excepción al procedimiento ordinario de elaboración legislativa, concluyendo que el examen de si concurren o no los requisitos ha de hacerse observando el expediente, la Parte Expositiva del decreto-ley, y el posterior debate parlamentario.

Podemos destacar la Sentencia de 12 de junio de 2014, Rec. nº 1603/2011, que, recopilando la jurisprudencia constitucional, concluye lo siguiente:

“En relación con el requisito de la “extraordinaria y urgente necesidad” enunciado en el art. 86.1 CE como presupuesto inexcusable para que el Gobierno pueda dictar normas con fuerza de ley, en la STC 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 5, decíamos que <<conviene recordar la doctrina recogida en la STC 137/2011, de 14 de diciembre, donde se sintetizan, entre otros, los pronunciamientos de las SSTC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3; 68/2007, de 28 de marzo, FJ 6; y 31/2011, de 17 de marzo, FJ 3>>.

En la primera de estas resoluciones este Tribunal tuvo ocasión de precisar que <<el concepto ‘extraordinaria y urgente necesidad’ que se contiene en la Constitución no es, en modo alguno, una cláusula o expresión vacía de significado dentro de la cual el lógico margen de apreciación política del Gobierno se mueva libremente sin restricción alguna, sino, por el contrario, la constatación de un límite jurídico a la actuación mediante decretos-leyes. Y en este sentido, sin perjuicio del peso que en la apreciación de lo que haya de considerarse como caso de extraordinaria y urgente necesidad haya de concederse al juicio puramente político de los órganos a los que incumbe la dirección del Estado, es función propia de este Tribunal el aseguramiento de estos límites, la garantía de que en el ejercicio de esta facultad, como de cualquier otra, los poderes públicos se mueven dentro del marco trazado por la Constitución, de forma que este Tribunal podrá, en supuestos de uso abusivo o arbitrario, rechazar la definición que los órganos políticos hagan de una situación determinada como de ‘extraordinaria y urgente necesidad’ y, en consecuencia, declarar la inconstitucionalidad de un real decreto-ley por inexistencia del presupuesto habilitante por invasión de las facultades reservadas a las Cortes Generales por la Constitución.>> (STC 137/2011, FJ 4), reiterándose a renglón seguido que <<nuestra Constitución ha adoptado una solución flexible y matizada respecto del fenómeno del decreto-ley que, por una parte, no lleva a su completa proscripción en aras del mantenimiento de una rígida separación de los poderes, ni se limita a permitirlo de una forma totalmente excepcional en situaciones de necesidad absoluta, de modo que la utilización de este instrumento normativo se estima legítima <<en todos aquellos casos en que hay que alcanzar los objetivos marcados para la gobernación del país, que, por circunstancias difíciles o imposibles de prever, requieren una acción normativa inmediata o en que las coyunturas económicas exigen una rápida respuesta>> (STC 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5). En otras palabras, el fin que justifica la legislación de urgencia no es otro que subvenir a <<situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 6 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes>> (SSTC 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 3).>> (ibídem).

Por lo que hace al control que está llamado a ejercer este Tribunal sobre las normas con rango de ley dictadas por el Gobierno con la forma de reales decretos-leyes, en esa misma Sentencia y fundamento jurídico se hace hincapié en que se trata de “un control externo”, que debe <<verificar, pero no sustituir, el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno y al Congreso de los Diputados en el ejercicio de la función de control parlamentario (art. 86.2 CE). Desde el primer momento hemos afirmado que <<el peso que en la apreciación de lo que haya de considerarse como caso de extraordinaria y urgente necesidad es forzoso reconocer al juicio puramente político de los órganos a los que incumbe la dirección política del Estado, no puede ser obstáculo para extender también el examen sobre la competencia habilitante al conocimiento del Tribunal Constitucional, en cuanto sea necesario para garantizar un uso del Decreto-ley adecuado a la Constitución>> (STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3). Pues no conviene olvidar que la Constitución reconoce a las Cortes Generales como ‘las depositarias de la potestad legislativa en su ejercicio ordinario’, ya que son ellas las que representan al pueblo español (art. 66.1 CE). El Gobierno ejerce la iniciativa legislativa, de conformidad con el art. 87.1 CE, por lo que la potestad que ostenta para dictar Reales Decretos-leyes, en virtud del art. 86.1 CE), se configura <<como una excepción al procedimiento ordinario de elaboración de las leyes y en consecuencia está sometida en cuanto a su ejercicio a la necesaria concurrencia de determinados requisitos que lo legitiman>> (STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 1; doctrina que reitera la STC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3).” (STC 137/2011, FJ 4).

(...) En cuanto a los instrumentos de los que puede valerse este Tribunal, se añade en ese mismo fundamento jurídico 4 de la STC 137/2011, que <<el examen de la concurrencia del citado presupuesto habilitante de la ‘extraordinaria y urgente necesidad’ siempre se ha de llevar a cabo mediante la valoración conjunta de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional y que son, básicamente, los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma, a lo largo del debate parlamentario de convalidación y en el propio expediente de elaboración de la misma, debiendo siempre tener presentes las situaciones concretas y los objetivos gubernamentales que han dado lugar a la aprobación del decreto-ley>> (STC 237/2012, de 13 de diciembre)”.

En la misma línea y en parecidos términos se pronuncia el supremo intérprete de la Constitución en su Sentencia 93/2015, de 14 de mayo:

«Lo que es necesario para que la legislación provisional del Gobierno se ajuste al presupuesto que la habilita es que describa la situación de necesidad de modo explícito y razonado, pero no que se refiera expresamente a todos y cada uno de los elementos determinantes de la misma, lo que no sería coherente con que la citada doctrina constitucional califique la decisión gubernativa de dictar un decreto-ley de “juicio político o de oportunidad” y defina la verificación de esta decisión que atañe al Tribunal como “control externo” a realizar mediante una “valoración conjunta de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional”.»

1.5. En relación a lo expuesto y en consideración a la doctrina contenida en la Sentencia 137/2011 acerca de que la definición por los órganos políticos de una situación de extraordinaria y urgente necesidad sea explícita y razonada, y de que exista una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 7 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



definida que constituye el presupuesto habilitante de las medidas que en el Decreto-ley se adoptan y éstas, de manera que guarden una relación directa o de congruencia con la situación que se trata de afrontar, se recuerda que, bien en la Parte Expositiva, bien en las memorias que acompañen al proyecto de norma, una vez justificada la extraordinaria y urgente necesidad, debe también acreditarse la adecuación de todas y cada una de las medidas adoptadas en relación con aquélla.

Dicho todo lo anterior, resulta oportuno analizar la concurrencia o no del presupuesto de extraordinaria y urgente necesidad en el texto objeto del presente informe.

A nuestro juicio, estamos ante una medida esencialmente organizativa, que se enmarca en un designio de impulso de TRADE y progresiva extinción y liquidación de IDEA; si el traspaso desde IDEA a TRADE de la mayoría de funciones relacionadas con el Fondo y la retención, por parte de IDEA, de determinadas funciones relacionadas con las operaciones aún vivas de éste puede ser una medida plausible desde un punto de vista práctico, no apreciamos una motivación suficiente de la urgente o extraordinaria necesidad de estas medidas, sin que nos resulten suficientes a tal efecto apelaciones dialécticas tales como (reproducimos el pasaje de la parte expositiva donde se concentra la justificación del decreto-ley) *“las medidas que aquí se exponen son de urgente implantación, requiriéndose su inmediata ejecutividad, pues las mismas se consideran imprescindibles para una mejor gestión de los instrumentos financieros”*. Consideramos que se trata de frases -dicho sea, con todos los respetos- estandarizadas, y en cualquier caso no respaldadas por datos cuantitativos, descripción de consecuencias económicas concretas en caso de no operarse las modificaciones pretendidas, etc.

En este sentido, ya se ha dicho que la novedad principal del decreto-ley es contenida en su artículo 2 y consiste en la modificación del Decreto-ley 1/2018, toda vez que la nueva redacción de la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 9/2021 resulta superflua (es evidente que, hasta que la nueva orden se apruebe, el agente financiero del Fondo seguirá siendo IDEA) y la novedad que se introduce en el artículo 15.1.b) de esta ley es una especificación innecesaria (aunque la Ley 9/2021 no aludiese expresamente a ello, es claro que, hasta hoy, IDEA ha gestionado todas las operaciones del Fondo, y que a partir de la nueva orden que se apruebe continuará gestionando las operaciones a que alude el inciso nuevo del citado art. 15.1.b, basándose para ello en la modificación del art. 4.4 del Decreto-ley 1/2018 y en el propio tenor literal de la nueva orden, no siendo para ello necesario, en definitiva, ese nuevo inciso en el artículo 15.1.b) de la ley 3/2021).

Así las cosas, apuntamos la posibilidad de una justificación del Decreto-ley basada en que el Fondo fue creado por un Decreto-Ley, de suerte que una modificación sustancial del mismo -como puede ser la relativa al reparto de funciones entre dos agentes financieros- pueda requerir, desde una perspectiva de coherencia formal, su aprobación a través del mismo instrumento normativo. Con todo, *prima facie* la justificación de la extraordinaria y urgente necesidad en el caso del Decreto-ley 1/2018 nos parece mucho más elaborada y motivada que la del texto que se nos somete ahora a consideración.

2.- Adecuación de las medidas adoptadas.

Por lo que se refiere a la necesaria conciliación entre la situación de extraordinaria y urgente necesidad y las concretas propuestas de modificación, debe existir una relación directa entre ambas, pues de lo contrario quedaría vacío de contenido aquel requisito, de manera que todas y cada una de las medidas

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 8 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



adoptadas, deben responder indisolublemente a la situación de extraordinaria y urgente necesidad, guardando una relación directa con la misma.

Desde esta perspectiva, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de febrero de 2013, Rec. nº 4174/2006, señala que:

“La otra objeción planteada por los recurrentes se refiere en realidad al segundo elemento a analizar por este Tribunal en la tarea de control del presupuesto habilitante del art. 86.1 CE, esto es, la conexión entre la situación de urgencia definida y las medidas concretas adoptadas para afrontarla, que figuran en la disposición impugnada (...) Nuestra doctrina ha afirmado un doble criterio o perspectiva para valorar la existencia de la conexión de sentido: el contenido, por un lado, y la estructura, por otro, de las disposiciones incluidas en el real decreto-ley controvertido. Así, ya en la STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3, excluimos a este respecto aquellas disposiciones <<que, por su contenido y de manera evidente, no guarden relación alguna, directa ni indirecta, con la situación que se trata de afrontar ni, muy especialmente, aquéllas que, por su estructura misma, independientemente de su contenido, no modifican de manera instantánea la situación jurídica existente>>”.

La STC de 12 de junio de 2014, Rec. nº 1603/2011, añade al respecto que:

“La adecuada fiscalización del recurso al decreto-ley requiere, por consiguiente, que la definición por los órganos políticos de una situación “de extraordinaria y urgente necesidad” sea “explícita y razonada”, del mismo modo que corresponde a este Tribunal constatar la existencia de “una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto habilitante y las medidas que en el decreto-ley se adoptan, de manera que estas últimas guarden una relación directa o de congruencia con la situación que se trata de afrontar”.

Así las cosas, difícilmente puede analizarse la adecuación de las medidas contenidas en el Decreto-ley que informamos al presupuesto de extraordinaria y urgente necesidad, cuando ya se ha dicho en el apartado 1.5 de este informe que no resulta justificada esa extraordinaria y urgente necesidad.

3.- Competencia autonómica y límites materiales.

El tercer requisito es el relativo a las materias que pueden regularse por Decreto-ley. Este apartado puede ser analizado desde un doble punto de vista: en primer lugar, desde el punto de vista competencial, y en segundo lugar, desde el punto de vista relativo a los límites materiales, es decir, a aquellas materias que aun siendo de competencia de la Comunidad Autónoma, no pueden ser reguladas por Decreto-ley.

3.1.- En cuanto al primero de los aspectos, el competencial, tiene especial trascendencia, desde el punto de vista constitucional, en las relaciones con el Estado y, en definitiva, en el reparto de competencias. Resulta evidente que el Decreto-ley, al ser una fuente del Derecho autonómico con rango de ley, sólo podrá regular materias sobre las que la Comunidad Autónoma ostenta competencias normativas, es decir, competencias exclusivas o compartidas.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 9 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En tal sentido la competencia de la Comunidad Autónoma se fundamenta, a nuestro juicio, en el artículo 47.1. 1º (“*Son competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma: (...) la estructura y regulación de los órganos administrativos públicos de Andalucía y de sus organismos autónomos...* “, siendo incontestable la competencia de la Comunidad Autónoma para regular estas materias, y siendo deseable que en la parte expositiva del Decreto-ley se ponga de manifiesta este fundamento competencial.

3.2.- En cuanto a los límites materiales a la regulación por Decreto-ley, aparecen enunciados al final del apartado 1 del artículo 110, no pudiendo afectar así a los derechos establecidos en el Estatuto, al régimen electoral, a las instituciones de la Junta de Andalucía, ni pudiendo aprobarse tampoco por Decreto-ley los presupuestos de Andalucía. A tales límites habría que añadir, entendemos, los que establece el artículo 86 de la Constitución.

Conforme a este último precepto:

"Artículo 86. [Decretos-leyes] 1. En caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar disposiciones legislativas provisionales que tomarán la forma de Decretos-leyes y que no podrán afectar al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general."

En relación con tales límites, consideramos que las modificaciones que nos ocupan no vulneran la doctrina establecida.

4.- Conclusión.

A la vista de los requisitos expuestos, consideramos que, desde el punto de vista de la adecuación de la figura del Decreto-ley a los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos, la extraordinaria y urgente necesidad del Decreto-ley no se halla explícitamente justificada en el borrador de Decreto-ley sometido a examen.

Por ello, sería necesaria profundizar en las causas que pudieran justificar el Decreto-Ley. A partir de ahí, las medidas contenidas en el Decreto-ley no son en sí mismas objetables pues, como ya se ha dicho, son de índole organizativa, debiendo presumirse que son adecuadas a esa situación de extraordinaria y urgente necesidad que habría que acreditar.

TERCERA.- Sin perjuicio de las conclusiones anteriores y de las modificaciones que, con base en ellas, pudieran introducirse en el proyecto de decreto-ley, abordamos ya el estudio pormenorizado del proyecto remitido, en el cual cabe formular las siguientes observaciones jurídico-materiales o de fondo:

-En cuanto a la parte expositiva, y conforme a lo expuesto, deberían ser suprimidos los tres párrafos que preceden al último, en tanto no son adecuados al fin que pretenden (justificar el uso de un Decreto-ley); particularmente, sobra la referencia a las “coyunturas económicas problemáticas” ya que no se deduce del conjunto del preámbulo la existencia, en nuestro caso, de una coyuntura de tal naturaleza.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 10 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



-En cuanto a la parte dispositiva, ya se ha señalado que sobra el inciso añadido al artículo 15.1.b), porque es obvio que IDEA, aunque no lo dijese expresamente dicho precepto, hasta hoy ha estado realizando operaciones relacionadas con el Fondo, y que con la aprobación de la nueva orden estas operaciones quedarán circunscritas a la desinversión y liquidación, que son precisamente a las que se refiere ese nuevo inciso.

Del mismo modo, tampoco es necesaria la modificación de la Disposición transitoria 2ª.

Entendemos, para empezar, que donde se dice “con anterioridad” se quiere decir “con posterioridad”. En cualquier caso, el contenido del inciso que se incorpora (“*sin perjuicio de que en el periodo...*”) queda embebido en la modificación del Decreto-ley 1/2018 y en la nueva orden que se va a aprobar.

CUARTA- Cabe, por último, formular algunas observaciones de técnica normativa y de estilo, así como señalar algunas erratas observadas:

4.1.- En el título, es evidente que el Decreto-ley no puede ser ya de 2024, sino que será de 2025.

4.2.- En el párrafo 2º de la parte expositiva, conviene sustituir “caso” por “ámbito”. Por otro lado, convendría no repetir la locución “en relación con” en la frase final (“*en relación con las operaciones financieras actualmente vivas en relación con los fondos*”).

4.3.- En el párrafo 3º nos parece más correcto decir “*se modifica la redacción del...*”; de otro lado, basta con hacer referencia a la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, (como se hace en el primer párrafo; el nombre entero de la ley viene ya en el título del decreto-ley y no hay que repetirlo) -ello, sin perjuicio de lo dicho *ut supra* sobre la ausencia de necesidad de modificación de la citada Ley 3/2021-

4.4.- En el párrafo 5º, tras IDEA viene mejor una coma que el enlace “y”.

4.5.- En cuanto al párrafo 6º, planteamos la posibilidad de fusionarlo con el 2º, ya que dice lo mismo que éste -habría que añadir a ese nuevo párrafo la concreta referencia al Marco 2014-2020-.

4.6.- En el párrafo 7º, “posteriormente” debería ir entre comas.

4.7.- En los tres párrafos siguientes se intenta, a nuestro juicio sin éxito, justificar la utilización del Decreto-ley. Más allá de los cambios que en este sentido se puedan introducir en ellos, cabe reseñar:

- En el primero de esos párrafos el inciso “por razones difíciles de prever” carece de sentido y además no guarda relación alguna con las modificaciones que se pretende llevar cabo en el decreto-ley.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 11 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Además, carece de sentido hacer referencia a la doctrina de las “coyunturas económicas problemáticas” acuñada por el Tribunal Constitucional a propósito de escenarios económicos que nada tienen que ver con la situación que este Decreto-ley afronta.

-El párrafo “en este caso, las medidas...”, en su parte inicial, repite lo ya dicho en los párrafos 2º y 6º, por lo que habría que suprimir dicha parte.

-El párrafo que comienza con “*En definitiva...*” repite de nuevo lo ya dicho sin aportar nada. Únicamente puede tener sentido mantener la parte de “*el contenido de las modificaciones es respetuoso...*”

4.8.- En el artículo 2, que da nueva redacción al artículo 4.4 del Decreto-ley 1/2018, se podría aprovechar la ocasión para mejorar la redacción de su segundo párrafo, que podría decir: “Corresponderá a la Consejería...la designación del agente financiero *al que se atribuirán* las funciones de instrumentación técnica...”.

Por otro lado, este segundo párrafo es a nuestro parecer en exceso largo y ambiguo. Convendría poner un punto y parte tras “Junta de Andalucía” y dar comienzo a un nuevo párrafo que diría “*En dichas funciones se entenderán comprendidas las tareas de ejecución...*” (mejor que “*En dicha atribución...*”).

Es cuanto me cumple someter a la consideración de V.I. sin perjuicio de que se cumplimente la debida tramitación procedimental y presupuestaria.

El Letrado de la Junta de Andalucía.

Fdo. José M^a Castro Pascual.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		18/02/2025 08:46	PÁGINA 12 / 12
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Observaciones DGATSA al DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

Según el Decreto 152/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa a la **Dirección General de Administración Periférica y Simplificación Administrativa**, como órgano directivo central conforme a lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, cuya persona titular tendrá rango de Director o Directora General, le corresponden las atribuciones previstas en el artículo 28 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, así como las siguientes:



- a) La interlocución y asistencia a las Delegaciones del Gobierno y las Delegaciones Territoriales o Provinciales, en su caso.
- b) La planificación estratégica para el impulso, modernización y racionalización de la Administración Periférica.
- c) **Impulso de la simplificación administrativa**, sin perjuicio de las competencias de la Secretaría General de Administración Pública.
- d) La tramitación, impulso y coordinación de los proyectos de inversión que se declaren de interés estratégico, a través de la Unidad Aceleradora de Proyectos Estratégicos de Interés Estratégico en Andalucía.

A efectos de la aprobación del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, se realizan las siguientes observaciones particulares:

1º El ordinal II de la Exposición de motivos describe la problemática generada por el incremento de viviendas de uso turístico y las medidas a adoptar, pero el ordinal I, que resume sucintamente el contenido de la norma a fin de lograr una mejor comprensión del texto, no hace referencia alguna al título II y al artículo 6 que establecen nuevas medidas para este tipo de viviendas ni tampoco a las disposiciones finales quinta y sexta que llevan a cabo una modificación de la Ley 13/2011, de 13 de diciembre, del Turismo en Andalucía y del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, dando la impresión de que el resumen no se ha completado, por lo que se sugiere hacer referencia expresa a ello. Tampoco en la memoria justificativa que acompaña al texto figura un apartado concreto sobre medidas en materia de vivienda turística.

En el párrafo séptimo del ordinal II se sugiere poner tilde a la palabra “mas”.

De acuerdo con al Manual de directrices de técnica normativa, se recomienda nombrar el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa, de forma completa.

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	CRISTINA AMADOR NARANJO	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/7	



En el ordinal V de la Exposición de motivos se recomienda revisar los siguientes párrafos en los términos descritos: tercer párrafo: 173.000.000 de euros, se sugiere que se exprese en **millones de euros**; cuarto párrafo: Para la “Facilidad de promoción de vivienda social”, se disponen de 4.000 millones de euros y octavo párrafo: La proyección de todas estas medidas, contribuirán a lograr el objetivo de promover 20.000 nuevas viviendas.

2º Se sugiere revisar en el artículo 2 la expresión entrada en vigor **de la ley**.

3º En el apartado 1 del artículo 4 se establece un procedimiento abreviado a efectos de lo previsto en el artículo 2 al que luego, el apartado 2 le atribuye carácter potestativo, por lo que se sugiere revisar la redacción para dejar claro si es optativo o no.

4º El segundo párrafo del apartado cuarto del artículo 5 que regula la creación de la bolsa de suelo para vivienda asequible, dispone que *la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, facilitará el desarrollo de la herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y su materialización para la consulta electrónica en un plazo de 6 meses a partir de la obtención de los datos*, lo que parece más propio de una disposición adicional o final de la norma por lo que se sugiere su revisión.

En materia de simplificación administrativa, se realizan las siguientes consideraciones:

1º El párrafo octavo del ordinal III dispone lo siguiente: *“En este sentido, la extraordinaria y urgente necesidad de poner a disposición de la ciudadanía andaluza viviendas con carácter perentorio se justifica, además de por lo comentado **ut supra**, porque “la materia afectada por la situación de necesidad a que se pretende dar respuesta es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE).“*

El lenguaje claro en la administración se refiere al uso de una comunicación sencilla, directa y comprensible en todas las normas, procedimientos y medios públicos de información de la administración. Este principio busca promover un estilo de redacción y comunicación simple y eficiente que ayude a todos los usuarios a comprender con facilidad el contenido, independientemente de su nivel educativo o conocimiento previo y además eliminar la jerga técnica, sustituir los términos complejos y las frases ambiguas por términos claros y sencillos. La implementación de un lenguaje claro por la administración permite no solo garantizar el principio de igualdad, sino, también, mejorar la transparencia y promover una comunicación efectiva y accesible.

De acuerdo con ello y dado el impacto económico y social que tendrá la aprobación del decreto-ley se recomienda sustituir la expresión “ut supra” por otra más sencilla y comprensible para su destinatario final.

2º La Disposición final tercera del borrador del decreto-ley modifica el artículo 14 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, en los términos siguientes:

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	CRISTINA AMADOR NARANJO	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/7	



Se modifica el apartado 1. b) del artículo 14 que queda redactado como sigue:

«1. Los contratos de arrendamiento y de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas deberán incluir la renta y el precio en función de la superficie de la vivienda y anejos y el precio unitario de cada uno de éstos. Incluirán, además, las siguientes cláusulas obligatorias:

b) La obligación de la persona promotora de entregar la vivienda en el plazo máximo de **cinco** meses, contados desde el otorgamiento de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento si éste fuera posterior a dicha calificación, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.»



La promoción de las técnicas de simplificación y agilización de procedimientos tienen como fin último garantizar la ágil resolución del procedimiento administrativo en cuestión, reduciendo con ello los tiempos de espera para el ciudadano. Teniendo en cuenta que la modificación operada no supone una reducción sino una ampliación del plazo establecido se sugiere que, en su caso, en la memoria justificativa del decreto-ley, quede debidamente fundamentada dicha ampliación en términos de interés general o de beneficio para el destinatario final de la norma.

Asimismo, y mediante esta Disposición adicional tercera, se anularían los efectos de la modificación operada a través del artículo 121 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 en su momento modificó el Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio. La modificación afectó, entre otros, a los procedimientos regulados en los artículos 18, 22 y 24.2, sustituyendo la exigencia tanto para una primera adjudicación por el promotor, como para los contratos de arrendamiento por el promotor o gestor, y posteriores, de un visado del contrato, por una declaración responsable efectuada por el titular de la promoción de las viviendas protegidas.

No obstante, y en aras de garantizar la seguridad jurídica, se ha decidido volver a la redacción original, lo que supone un paso atrás en el impulso que en su momento se dio a la simplificación y agilización de trámites en materia de vivienda, a través de la revisión de sus procedimientos.

La supresión o reducción de la documentación requerida a las personas interesadas y su posible sustitución por presentación de declaraciones responsables, constituye uno de los principales criterios de simplificación y agilización de procedimientos administrativos, que debe operar en los procesos de revisión normativa o en el impulso de una nueva norma, remitiendo a fases posteriores la comprobación del cumplimiento de los requisitos que en su caso se deban aplicar. En este contexto, se debe encontrar el punto de equilibrio entre esa búsqueda de la agilización y simplificación, por un lado, y el aseguramiento de las correspondientes garantías legales, por otro. Dicho esto, se sugiere valorar la propuesta de modificación del citado Decreto 149/2006, de 25 de julio en los términos expuestos, o en su caso, que quede debidamente justificada la necesidad de volver a exigir de nuevo el visado del contrato.

3º El artículo 6 denominado “Normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística” dispone que para que una vivienda pueda ser destinada al alojamiento turístico será necesario que la ordenación urbanística haya previsto la compatibilidad de dicho uso con el residencial, así como disponer de licencia o declaración responsable de cambio de uso, conforme a lo previsto en la legislación urbanística y en las ordenanzas municipales.

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	CRISTINA AMADOR NARANJO	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/7	



De igual forma, mediante la Disposición final sexta del borrador de decreto-ley, se modifica el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico. El artículo 9.1 del citado reglamento dispone que, para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la correspondiente declaración responsable en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el citado Decreto, y a continuación detalla el contenido mínimo que deberá de tener esa declaración responsable. No obstante y al mismo tiempo, en su apartado 2 se añade un nuevo trámite de tal manera que a la declaración responsable se deberá acompañar un informe municipal de compatibilidad urbanística favorable en aquellos municipios en los que, por razones de interés general, se haya acordado la suspensión de las autorizaciones, licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico durante la elaboración de un instrumento de ordenación urbanística que tenga por objeto su regulación, o que contengan medidas limitativas a la implantación de viviendas de uso turístico en sus instrumentos de planeamiento.

En relación con las declaraciones responsables, el artículo 27.5 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, dispone lo siguiente:

5. Salvo en los supuestos previstos en la normativa europea o básica estatal, o por razones de interés general, en las normativas reguladoras de los distintos procedimientos de la competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se inicien a solicitud de la persona interesada no se exigirá la aportación de información o documentación que pueda ser sustituida por una declaración responsable que cumpla las previsiones contenidas en este decreto-ley y la normativa básica estatal. Estos motivos y razones deberán venir debidamente justificados en dicha normativa reguladora de los procedimientos.

De acuerdo con ello se sugiere que en la memoria justificativa que acompaña al decreto-ley quede debidamente justificada la necesidad de aportación del informe de compatibilidad urbanística.

Asimismo, la citada Disposición final sexta modifica el artículo 9.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, en los siguientes términos:

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la correspondiente declaración responsable de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico. Sin perjuicio de lo que con arreglo a la normativa comunitaria pudiera resultar exigible, el contenido mínimo de la declaración responsable será el siguiente:

- a) (...)*
- b) (...)*
- c) (...)*
- d) (...)*
- e) (...) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la ordenación urbanística aplicable y de que cuenta, con la licencia o declaración responsable que posibilita su destino turístico.*
- f) (...)*
- g) (...)*

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 VERIFICACION			
FIRMADO POR	CRISTINA AMADOR NARANJO	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/7	



A la vista del contenido mínimo que debe de tener la declaración responsable y a salvo de error, parece que se estaría exigiendo por duplicado, el cumplimiento de un requisito, a través de una declaración responsable y a través de la aportación del informe de compatibilidad urbanística, por lo que sugiere revisar la aportación de la documentación exigida.

En otro orden de cosas el formulario de solicitud para la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA) que figura a disposición del ciudadano, establece en el punto segundo del apartado 6 relativo a la declaración responsable lo siguiente: *Que cumple con los requisitos establecidos en la normativa turística vigente para el acceso o ejercicio de la actividad indicada.*

De acuerdo con el principio de seguridad jurídica que debe operar en la tramitación de cualquier proyecto normativo se desprende que la redacción de la declaración responsable prevista en el formulario no permitiría dar a conocer al ciudadano el contenido del requisito de compatibilidad de uso residencial/turístico que debe cumplir la vivienda por lo que se sugiere añadir la remisión al artículo 9 del citado Decreto 28/2016, de 2 de febrero, para que no quede duda alguna del contenido y alcance de su declaración.

4º La Disposición final séptima modifica el artículo 13.7 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, que en su redacción actual prevé que las inscripciones de los alojamientos turísticos serán objeto de comunicación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, de tal manera que con el cambio propuesto ahora la comunicación se debe de hacer no a la Consejería sino a los ayuntamientos afectados.

La digitalización como principio de simplificación administrativa abarca la automatización de tareas rutinarias, la integración de sistemas y bases de datos, o el uso de herramientas digitales. La implementación de este principio en la actuación de la administración pública favorece la eficiencia, accesibilidad y transparencia de los servicios públicos y la reducción de costes y tiempos. Teniendo en cuenta que ahora la obligación de comunicación se hace con otra administración se sugiere la siguiente redacción: *Las inscripciones de los alojamientos turísticos serán objeto de comunicación **electrónica** a los Ayuntamientos afectados.*



Asimismo, y con **carácter general** se realizan las siguientes observaciones;

1. Se debe tener en cuenta desde el origen, la idoneidad de la norma o programa para la digitalización y/o telematización, por lo que se recomienda su remisión a la Agencia Digital de Andalucía.
2. Principios generales recogidos en el Artículo 3 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, estos se enumeran a continuación:
 - a. Los principios orientadores de la simplificación y racionalización procedimental y organizativa de la Administración de la Junta de Andalucía son:
 - Orientación y servicio efectivo a la ciudadanía.

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	CRISTINA AMADOR NARANJO	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/7	



- Eficacia y eficiencia.
 - Celeridad.
 - Economía procedimental y organizativa.
 - Racionalización y agilidad de los procedimientos administrativos y de las actividades materiales de gestión.
 - Transparencia administrativa.
- b. En materia de administración electrónica, en función del estado de la tecnología y con plena sujeción a las disposiciones estatales básicas en la materia, se tendrán particularmente en consideración los siguientes principios:
- Accesibilidad y no discriminación.
 - Reducción de la brecha digital, con especial consideración a las personas mayores o con discapacidad.
 - Seguridad.
 - Conservación.
 - Interoperabilidad.
 - Proporcionalidad.
 - Impulso de la actuación administrativa automatizada.
 - Usabilidad.
3. Criterios acordados para la simplificación de procedimientos, agilización de trámites y reducción de cargas:
- a. Criterios de simplificación y agilización de los procedimientos:
- La unificación o eliminación de procedimientos.
 - La reducción de los términos y plazos en la medida que sea posible, manteniendo todas las garantías necesarias.
 - La supresión o simplificación de trámites que no aporten valor añadido o que supongan dilaciones del procedimiento, siempre que no afecten a las garantías de las personas interesadas.
 - La proactividad por parte del órgano responsable del procedimiento.
 - El establecimiento de modelos de declaración, memorias o test de conformidad que faciliten la elaboración de informes preceptivos.
 - La extensión y potenciación de los procedimientos de respuesta inmediata o resolución automatizada para el reconocimiento inicial de un derecho o facultad, así como para su renovación o continuidad de su ejercicio.
 - La agilización de las comunicaciones.
 - La desconcentración de competencias en órganos jerárquicamente dependientes.
 - La orientación a la ciudadanía.
- b. Criterios de reducción de cargas y simplificación documental:
- La supresión de cargas administrativas que no sean imprescindibles para la resolución del procedimiento, eliminando requisitos no exigidos por la normativa vigente, **valorando** su adecuación y reduciendo la frecuencia de su aportación.

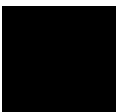

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CRISTINA AMADOR NARANJO	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/7	



- La supresión o reducción de la documentación requerida a las personas interesadas y su posible sustitución por transmisiones de datos o la presentación de declaraciones responsables.
- La valoración del momento idóneo para la aportación de la documentación requerida a las personas interesadas, promoviendo siempre que sea posible, su aportación en el trámite de audiencia anterior a la formulación de la propuesta de resolución.
- El fomento de las declaraciones responsables y comunicaciones, reduciendo la aportación de datos, documentos y requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad.
- La agrupación documental, incorporando en un único documento las manifestaciones que, en forma de declaraciones, certificaciones o actuaciones de similar naturaleza, haya de hacer una misma persona en un mismo trámite, o en varios si la gestión del procedimiento lo permite.
- La normalización documental, fundamentalmente de los formularios de solicitud, declaraciones responsables, comunicaciones, certificaciones y documentos de análogo carácter, diseñando modelos que faciliten y agilicen su cumplimentación, con los datos mínimos necesarios para identificar a la persona interesada y facilitando, cuando sea posible, su precumplimentación.

LA DIRECTORA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Fdo.: Cristina Amador Naranjo

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	CRISTINA AMADOR NARANJO	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/7	

PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

INFORME DE VALORACIÓN DE OBSERVACIONES SOBRE LAS CONSIDERACIONES RECIBIDAS DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN PERIFÉRICA Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

I. CONSIDERACIONES RECIBIDAS DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

En la tramitación del Proyecto de Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, iniciado mediante Acuerdo del Viceconsejero de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 23 de enero de 2025, vista la valoración realizada contenida en el preceptivo Informe SSCC 2025 /5 de Gabinete Jurídico de fecha 12 de febrero de 2025, se ha elaborado una nueva versión del texto normativo que modifica el anterior, donde se incorporan las observaciones apuntadas por el Gabinete Jurídico y se formula las siguientes observaciones.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

.../...

A continuación, procedemos a enumerar los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos, aplicados al presente proyecto.

1. Extraordinaria y urgente necesidad.

l) Por lo que se refiere a las pretendidas medidas en materia de vivienda protegida.


.../...

En relación con lo expuesto, y en consideración a la doctrina contenida en la citada Sentencia nº 137/2011 acerca de que la definición por los órganos políticos de una situación de extraordinaria y urgente necesidad sea explícita y razonada, y de que exista una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto habilitante de las medidas que en el decreto-ley se adoptan y éstas, de manera que guarden una relación directa o de congruencia con la situación que se trata de afrontar, se recuerda que, bien en la parte expositiva, bien en las memorias que acompañen al proyecto de norma, una vez justificada la extraordinaria y urgente necesidad, debe también acreditarse la adecuación de todas y cada una de las medidas adoptadas en relación con aquélla.

Respuesta: *Se acepta. Se incluye acreditación de la adecuación de las medidas del decreto-ley en la parte expositiva.*

.../...

En todo caso, sin perjuicio de lo acabado de exponer, creemos necesario efectuar las siguientes consideraciones:

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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/14	



a) Al objeto de no perjudicar la claridad expositiva de la justificación de la descrita situación de extraordinaria y urgente necesidad, se sugiere la posibilidad de que se supriman o reduzcan las referencias contenidas en el apartado quinto de la **exposición de motivos**, relativas a medidas económico-presupuestarias distintas de las expresamente previstas en el articulado del proyecto de decreto ley.

Respuesta: Se acepta. Se suprimen las referencias contenidas en el apartado quinto de la exposición de motivos, relativas a medidas económico-presupuestarias distintas de las expresamente previstas en el articulado del proyecto de decreto-ley. El apartado VI pasa a V.

Del mismo modo, la referencia contenida en el segundo párrafo del apartado tercero de la exposición de motivos, relativa al aumento de la oferta de vivienda a precio asequible en Andalucía como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto 91/2020, de 30 de junio, podría restar la justificación de la situación de extraordinaria y urgente necesidad que habilita acudir a la figura del decreto ley. En todo caso, si se optase por mantener esa referencia, podría ser de interés que se reforzase aún más por qué, pese a aumentar la oferta de vivienda a precio asequible con la aprobación de dicha norma, resulta necesario que en la actualidad de adopten medidas extraordinarias y urgentes tendentes a aumentar la citada oferta.

Respuesta: Se acepta, se suprime la referencia al Decreto 91/2020, de 30 de junio.

b) En relación con la pretendida modificación del artículo 8.1 de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas, si bien compartimos que, a los efectos de dar respuesta a la situación de extraordinaria y urgente necesidad, podría resultar conveniente modificar dicho precepto acortando el plazo de presentación de solicitudes y suprimiendo o reduciendo la posibilidad de prórroga de dicho plazo, consideramos que no concretar dicho plazo, dejando su determinación al dictado y aprobación, sin fecha, de una resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida, podría resultar contradictorio con la justificación de la extraordinaria y urgente necesidad, sugiriéndose que se fije un concreto plazo, menor que el previsto en la redacción vigente del mencionado artículo 8.1 de la Orden de 4 de mayo de 2023.

Respuesta: Se acepta, se da nueva redacción a la disposición final cuarta, modificando el artículo 8.1 de la Orden de 4 de mayo de 2023. Se eliminan del texto del decreto-ley los párrafos 2 y 3 del artículo 8 de la Orden de 4 de mayo de 2023, conforme a la Consideración Quinta del Informe de Gabinete Jurídico SSCC 2025 /5.

2. Adecuación de las medidas adoptadas.

.../...

Por lo que se refiere a la necesaria conciliación entre la situación de extraordinaria y urgente necesidad y las medidas contenidas en el decreto-ley para hacer frente a la misma, debe existir, además, una relación directa entre ambas, de manera que todas y cada una de las medidas adoptadas, deben responder indisolublemente a la situación de extraordinaria y urgente necesidad, guardando una relación directa con la misma.

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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/14	



Respuesta: Se acepta. Se considera acreditada la adecuación de las medidas del decreto-ley a la situación de extraordinaria y urgente necesidad.

3. Límites materiales y competencia autonómica.

.../...

Asimismo, en la medida en que las previsiones contenidas en el Título I del proyecto de decreto-ley sometido al presente informe afectan, no sólo a la vivienda, sino también al suelo y a la ordenación urbanística, el título competencial autonómico se sustentaría, no sólo por lo dispuesto en el citado artículo 56.1 del EAA, sino también por lo prevenido en los apartados 3 y 5 de dicho precepto, que establecen respectivamente, las competencias exclusivas de nuestra Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y ordenación del territorio, siempre dentro del respeto a las condiciones básicas establecidas por el Estado.

Respuesta: Se acepta. Se recoge mención a las competencias exclusivas de nuestra Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y ordenación del territorio en el ordinal I de la exposición de motivos del proyecto de decreto-ley.

4. Modificación de normas reglamentarias.

.../...

Dado que el presente proyecto, además de establecer una serie de medidas en materia de vivienda protegida y de viviendas de uso turístico, aborda la modificación de normativa reglamentaria, sería necesario que se razonase específicamente esta necesidad en atención al presupuesto habilitante del decreto-ley, teniendo en cuenta que, como ya se ha indicado anteriormente, por tratarse de normativa reglamentaria los plazos y trámites ordinarios pueden gozar de una mayor brevedad (ex artículos 45 y 45 bis de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

De este modo, aun cuando, a juicio del letrado que suscribe, la modificación de la normativa reglamentaria que se lleva a cabo en el proyecto de decreto-ley se halla vinculada a la situación de extraordinaria y urgente necesidad que justifica la utilización de dicha figura normativa, se sugiere que ello se motive expresamente, justificándose la necesidad de modificar materias que son reguladas por norma reglamentaria al objeto de dar respuesta a la situación de extraordinaria y urgente necesidad como presupuesto habilitante del decreto ley.

Respuesta: Se acepta. Se recoge mención en el ordinal I de la exposición de motivos del proyecto de decreto-ley.

.../...

CUARTA.- Comenzando con el análisis del proyecto remitido, se realizan las siguientes consideraciones:

4.1.- Consideraciones preliminares:

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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/14	



4.1.2.- En cuanto que el proyecto de decreto-ley introduciría novedades de calado en las diferentes normas o reglamentos afectados por el mismo se somete a su consideración la necesidad de analizar, respecto de cada una de tales normas, la incidencia que las modificaciones propuestas puedan tener sobre situaciones o procedimientos anteriores o en curso, incorporándose al proyecto de decreto-ley las previsiones que resulten necesarias para su tratamiento o para solventar las eventuales dudas, problemas o lagunas que en este aspecto pudieran suscitarse.

Respuesta: *Se acepta. El régimen transitorio de los procedimientos de arrendamiento y adjudicación de viviendas protegidas en tramitación, regulados en los artículos 18, 22 y 24 del Reglamento de viviendas protegidas, se contemplan en la anterior disposición transitoria “única”, que pasa a ser “primera”. Y se recoge una disposición transitoria segunda para los procedimientos iniciados al amparo de la Orden de 3 de octubre de 2022, que se regulaban en el anterior apartado “Tres” de la disposición final segunda.*

4.2.- Parte expositiva:

4.2.1.- Se sugiere, conforme a la doctrina del Consejo Consultivo de Andalucía, según la cual el preámbulo cumple mejor su cometido cuando parte de las ideas de simplicidad y sencillez, de forma que la parte expositiva de la disposición responda a su esencia, con un somero relato de antecedentes, necesidades a las que responde, objetivos perseguidos, sin el grado de detalle que resulta más propio de una memoria justificativa, la posibilidad de que realice un esfuerzo de síntesis.

Entre otros aspectos, a juicio de este letrado, podría reducirse considerablemente el desarrollo pormenorizado que se hace en el apartado primero de la exposición de motivos respecto de cada una de las medidas previstas en el proyecto de decreto ley en materia de vivienda protegida.

Respuesta: *Se acepta.*

Asimismo, como se ha indicado anteriormente, se sugiere la posibilidad de que se supriman o reduzcan las referencias contenidas en el apartado quinto de la exposición de motivos, relativas a medidas económico-presupuestarias distintas de las expresamente previstas en el articulado del proyecto de decreto ley.

Respuesta: *Se acepta. Se ha adaptado su contenido al de la Memoria complementaria a la Memoria justificativa y a la Memoria económica de fecha 18 de febrero de 2025.*

Finalmente, como ya se ha señalado a la hora de analizar la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad, se sugiere que, o bien se suprima la referencia contenida en el segundo párrafo del apartado tercero de la exposición de motivos, relativa al aumento de la oferta de vivienda a precio asequible en Andalucía como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto 91/2020, de 30 de junio, o bien se refuerce aún más la motivación de por qué, pese a aumentar la oferta de vivienda a precio asequible con la aprobación de dicha norma, resulta necesario que en la actualidad de adopten medidas extraordinarias y urgentes tendentes a aumentar la citada oferta.

Respuesta: *Se acepta. Se ha suprimido la referencia en el ordinal III de la exposición de motivos.*

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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/14	



4.2.2.- Sin perjuicio de lo anterior, se sugiere, dado que las previsiones contenidas en el apartado primero del proyecto de decreto-ley sometido al presente informe afectan, no sólo a la vivienda, sino también al suelo y a la ordenación urbanística, la posibilidad de que, respecto de las medidas en materia de vivienda protegida, en la exposición de motivos se aluda, no sólo a las competencias autonómicas en materia de vivienda, previstas en el artículo 56.1 del EEA, sino también a las competencias autonómicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previstas en los apartados 3 y 5 de dicho precepto.

Respuesta: Se acepta. Se recoge mención a las competencias exclusivas de nuestra Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y ordenación del territorio en el ordinal I de la exposición de motivos del proyecto de decreto-ley.

4.3.- Parte dispositiva:

4.3.1. Artículo 1. Objeto.

.../...

De este modo, habría de delimitarse con mayor claridad el objeto del decreto respecto de los fines u objetivos que se persiguen con dicha regulación, sugiriéndose que la referencia a los fines u objetivos del decreto-ley proyectado se contenga en la exposición de motivos o, en su defecto, para el caso de que se considere necesario reflejar dichos fines en la parte dispositiva, que se contemple, ya sea en el mismo artículo, ya sea en preceptos diferentes, por un lado, el objeto del decreto y, por otro lado, los fines.

Finalmente, sin perjuicio de lo acabado de exponer, y desde un punto de vista estrictamente formal, se sugiere, a efectos de una mayor claridad expositiva y estructural, que, dado el doble objeto del decreto-ley proyectado, el artículo 1 se divida en dos apartados, relativos, respectivamente, a las medidas en materia de vivienda protegida y de viviendas de uso turístico.

Respuesta: Se acepta. Se adapta el artículo 1 a la definición de objeto que realiza el Informe de Gabinete Jurídico SSCC 2025/5 en su consideración jurídica primera.

.../...

4.3.2. Artículo 2. Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

En dicho artículo se establecen, con carácter urgente y transitorio, una serie de medidas en materia de suelo para la promoción e incremento de la oferta de suelo urbanizado al objeto de destinarlo a vivienda protegida, pudiendo destacarse los siguientes aspectos:

.../...

III) Respecto del apartado tercero, dedicado a los “cambios de uso a vivienda protegida”, llama la atención que, mientras las medidas contempladas en dicho apartado tengan carácter transitorio, ex artículo 2.1, se prevea en el primer párrafo de dicho apartado tercero que podrá autorizarse el uso alternativo de vivienda protegida en las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o

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

18/02/2025

JUAN CRISTOBAL JURADO VELA

VERIFICACIÓN

PÁG. 5/14



que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si dichas viviendas protegidas se destinan de forma permanente a alquiler, pues podría parecer contradictorio el carácter transitorio con el destino permanente.

En todo caso, podría resultar conveniente que se justificara la exigencia de ese destino permanente a alquiler.

Respuesta: *Por ser materia coincidente con las del ámbito competencial de vivienda, se transcribe la respuesta dada por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana en su Informe de valoración de observaciones: “No se acepta. El destino permanente de las viviendas protegidas en régimen de alquiler no es contradictorio con el carácter transitorio de la medida. Es transitorio el periodo para solicitar licencias y ejecutar las obras con el objetivo de aumentar la oferta de Vivienda Protegida de manera urgente, independientemente de la duración posterior de este uso y del periodo de calificación de vivienda protegida que, en este caso de parcelas de uso dotacional privado, se ha entendido conveniente para evitar actuaciones especulativas que pudieran generar efectos contrarios a los pretendidos, y para equiparar los equipamientos privados y los públicos, donde las viviendas dotacionales tendrán una duración permanente.”*

Por lo que respecta a la **letra b)** (“condiciones de uso”) del citado apartado tercero, toda vez que, respecto de las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado, se impone una duración del régimen de protección (“se mantendrá la protección de forma permanente”) no contemplada de forma expresa en la normativa actualmente aplicable, representada, esencialmente, por 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 (artículo 17), se sugiere la conveniencia de justificar dicha previsión, así como de modificar el artículo 17 del citado Decreto 91/2020, que regula la duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos.

En todo caso, podría resultar conveniente que se justificara la exigencia de ese destino permanente a alquiler.

Asimismo, en dicha letra podría ser conveniente que, cuando se determina que “El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente”, se especificase que se trata del uso alternativo de vivienda protegida y que la duración o plazo del régimen de protección será el establecido en la normativa de aplicación, representada, esencialmente, por el mencionado Decreto 91/2020.

Respuesta: *En coherencia con la aceptación de la redacción alternativa propuesta en el Informe SSCC 2025/5 en este apartado, aceptada por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana en su Informe de valoración de observaciones, se acepta la sugerencia de la conveniencia de modificar el artículo 17 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, que regula la duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos. Todo ello ha tenido reflejo en la disposición final segunda, apartado 2 del proyecto de Decreto-ley.*

4.4.4.- Artículo 4. Selección de los adjudicatarios 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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/14	



De igual modo, consideramos que no resultaría procedente dejar al arbitrio de los Ayuntamientos el desarrollo del procedimiento previsto en el artículo 4, pudiendo generar ello una gran inseguridad jurídica.

Por todo ello, se propone la siguiente redacción alternativa del artículo 4: .../...

Respuesta: Se acepta. Se modifica la redacción del artículo 4.

4.4.5.- Artículo 5. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible.

Sin perjuicio de reiterar la consideración sobre la oportunidad de acortar, siempre que fuera posible, los plazos a los efectos de reforzar la justificación de la situación de extraordinaria y urgente necesidad que habilitaría la aprobación del decreto ley proyectado, se sugiere que en el último párrafo de dicho artículo 5 sustituya la expresión “Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda” por la de “Consejería competente en materia vivienda”, tal y como se hace en el primer párrafo del apartado cuarto de dicho precepto.

Respuesta: Se acepta. Se modifica redacción y el apartado 3 estableciendo un plazo a 3 meses.

Asimismo, se sugiere que se precise el medio o mecanismo de publicidad del que será objeto la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, pareciendo lógico que la información contenida en dicha Bolsa se objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía.

Respuesta: Se acepta. Se incluye en el texto del Decreto-ley el mecanismo de publicidad del que será objeto la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible.

4.4.7. Disposición transitoria única.

A juicio de este letrado, la redacción dada a dicha disposición podría inducir a cierta confusión, por cuanto no se precisa con claridad si los procedimientos de los artículos 18, 22 y 24 del reglamento de viviendas protegidas, ya iniciados a la entra en vigor del proyectado decreto ley se ajustarán a lo establecido en dicho decreto ley o en el citado reglamento, sin que, a nuestro juicio, la expresión “en el mismo” resulta clarificadora. Por ello, se sugiere aclarar ese extremo, más aún si tenemos en cuenta lo establecido con carácter general en la disposición transitoria tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Respuesta: Se acepta. Se modifica redacción sustituyendo “en el mismo” por “en éste”. Esta disposición ha pasado a ser disposición transitoria “primera”.

4.4.8.- Disposición final primera. Modificación del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico.

En relación con dicha modificación, conviene destacar que, con la redacción propuesta, y a diferencia de lo que sucede respecto de las medidas contempladas en el artículo 2 del presente proyecto de decreto ley, la medida contemplada no tendría carácter transitorio ni estaría limitada temporalmente.

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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/14



Respuesta: Por ser materia coincidente con las del ámbito competencial de vivienda, se transcribe la respuesta dada por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana en su Informe de valoración de observaciones: “No se acepta. En efecto, esta medida no tendrá carácter transitorio. No se estima oportuno establecer un plazo para esta medida, máxime si tenemos en cuenta que la tramitación y ejecución de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización para la construcción de más de 250 viviendas puede dilatarse en el tiempo, dada su complejidad.”

4.4.9.- Disposición final tercera. Modificación del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

A) Por lo que se refiere a la modificación propuesta del artículo 13 del citado Decreto 149/2006, relativo a las excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida, se realizan las siguientes observaciones:

I) Con carácter general, y al tratarse de excepciones a la regla general de adjudicación mediante el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida, podría ser de interés que se precisara que dichas excepciones se aplicarán a adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias, debidamente motivadas, en el marco de prestaciones asistenciales o de interés público, económico o social.

Respuesta: Se acepta. Se incluye la precisión en el texto del proyecto de Decreto-ley.

II) Por lo que se refiere a la letra e), es cierto que, como se ha indicado, el proyecto remitido propone la ampliación de dichas excepciones, permitiéndose su aplicación a adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias en el marco de prestaciones asistenciales o de interés público, económico o social. No obstante, a juicio de este letrado, la excepción prevista en dicha letra e), referente a la preferencia a las personas socias cooperativistas, no respondería, *per se*, a una situación extraordinaria, por lo que se sugiere suprimir ese supuesto como excepción.

Respuesta: Se acepta. Se suprime.

De este modo, si lo que se pretende es modificar el régimen de selección de miembros de cooperativas de viviendas protegidas se sugiere que, más que modificar el artículo 13 del Decreto 149/2006, introduciendo una excepción que, tal y como está redactado dicho precepto podría tener un difícil encaje, se proceda a la modificación del artículo 12 del Decreto 1/2012, de 10 de enero, que se ocupa expresamente de la selección de los miembros de dichas cooperativas.

Respuesta: Se acepta. La adjudicación a los socios cooperativistas mediante registro de demandantes de vivienda protegida ya se encuentra regulada como preferencia en el artículo 12 del Decreto 1/2012, de 10 de enero. No se pretende regular como una excepción y, por tanto, no procede la modificación del citado artículo 12 del Decreto 1/2012, de 10 de enero.

III) Respecto de la letra f), consideramos que podría encuadrarse, más que como una letra del apartado primero del artículo 13, como un apartado autónomo del artículo 13 (apartado segundo).

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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 8/14	



Respuesta: Se acepta. Se contempla en el texto del proyecto de Decreto-ley como apartado 2 del artículo 13.

En todo caso, sería conveniente que se precisara que el ayuntamiento podrá excepcionar las adjudicaciones a viviendas protegidas mediante el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida.

Respuesta: Se acepta. Se incluye la precisión en el texto del proyecto de Decreto-ley.

Asimismo, dado que se trata de una excepción al régimen general, se sugiere que se recalque la necesidad de que concurren razones extraordinarias, debidamente motivadas.

Respuesta: Se acepta. Se incluye la precisión en el texto del proyecto de Decreto-ley en el actual apartado 2 del artículo 13.

IV) En cuanto a la letra g), consideramos que más que una letra del apartado 1, debería configurarse como un apartado autónomo (apartado tercero), con la siguiente modificación de la redacción propuesta, tal y como se recoge en el vigente artículo 13.3.

Respuesta: Se acepta. Se incluye la precisión en el texto del proyecto de Decreto-ley.

V) Finalmente, respecto del apartado segundo del artículo 13 (que, de acogerse las observaciones anteriores, pasaría a numerarse como apartado cuarto), se sugiere sustituir la expresión “*órgano directivo en materia de vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*” por “*dirección general competente en materia de vivienda*”.

Respuesta: Se acepta. Se incluye la precisión en el texto del proyecto de Decreto-ley.

B) En cuanto a la modificación proyectada del artículo 22, se sugiere que en la remisión que se hace en el apartado tercero de dicho precepto a la forma del visado prevista en el artículo 18, se concrete los apartados específicos de dicho precepto que se refieren a la forma y contenido del visado (apartados cuarto y quinto), pareciendo más correcto que, conforme al artículo 18.4, se utilice la expresión diligencia del visado.

Respuesta: Se acepta. Se añade diligencia del visado en el apartado 3.

Observación: Por coherencia en la redacción de los artículos 18, 22 y 24 del Decreto 149/2006, de 25 de julio que se modifican, se ha suprimido la última frase del apartado 2 del artículo 19 de la misma norma.

4.4.10.- Disposición final cuarta. Modificación de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas.

En relación con la modificación propuesta, se reitera lo expresado en la Consideración jurídica Segunda de este informe respecto de la extraordinaria y urgente necesidad, sugiriéndose que, en aras del principio 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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 9/14	



seguridad jurídica, se concrete un plazo específico para la presentación de las solicitudes previstas en dicho precepto.

Respuesta: *Se acepta. Se establece un plazo de cuatro meses para presentación de solicitudes a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la resolución de la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda protegida.*

QUINTA.- Sobre la técnica normativa, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, por el que se aprueban las Directrices de técnica normativa (BOE núm. 180, de 29 de julio) y en el Acuerdo de 16 de marzo de 2005, de la Comisión General de Viceconsejeros, por el que se da publicidad a la instrucción para evitar un uso sexista del lenguaje en las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía.

Respuesta: *Se acepta. Se ha ubicado como disposición adicional segunda el anterior apartado “Cuatro” de la Disposición final segunda. Modificación del 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. La disposición adicional única pasa a ser “primera”.*

A lo largo del texto remitido, se observan algunos **leves errores de puntuación y gramaticales**, como, por ejemplo, utilización indebida de la coma, entre otros, y sin ánimo de exhaustividad, en el párrafo cuarto de la página 8 de la exposición de motivos (“*En el artículo 5, se crea ...*”); (...); en el párrafo quinto de la misma página 8 (“*La disposición adicional única, establece ...*”); en el apartado segundo del artículo 5 (“*La Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, estará constituida...*”); o en el apartado primero de la disposición final tercera, por la que se modifica el artículo 13 del Decreto 149/2006 (“*por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias en el marco de prestaciones asistenciales ó, de interés público, económico o social...*”).

Asimismo, se sugiere utilizar mayúscula cuando se hable de una consejería concreta, como sucede, por ejemplo, en el apartado cuarto del artículo (“*consejería competente en materia...*”).

Es cuanto me cumple someter a la consideración de V.I., sin perjuicio de que se cumplimente la debida tramitación procedimental y presupuestaria.

Respuesta: *Se acepta.*

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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 10/14	



II. CONSIDERACIONES RECIBIDAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

En la tramitación del Proyecto de Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, iniciado mediante Acuerdo del Viceconsejero de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 23 de enero de 2025, vista la valoración realizada contenida en el Informe de la Dirección General de Administración Territorial y Simplificación Administrativa de fecha 18 de febrero de 2025, se formulan las siguientes observaciones:

A efectos de la aprobación del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, se realizan las siguientes observaciones particulares:

1º El ordinal II de la Exposición de motivos describe la problemática generada por el incremento de viviendas de uso turístico y las medidas a adoptar, pero el ordinal I, que resume sucintamente el contenido de la norma a fin de lograr una mejor comprensión del texto, no hace referencia alguna al título II y al artículo 6 que establecen nuevas medidas para este tipo de viviendas ni tampoco a las disposiciones finales quinta y sexta que llevan a cabo una modificación de la Ley 13/2011, de 13 de diciembre, del Turismo en Andalucía y del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, dando la impresión de que el resumen no se ha completado, por lo que se sugiere hacer referencia expresa a ello. Tampoco en la memoria justificativa que acompaña al texto figura un apartado concreto sobre medidas en materia de vivienda turística.

Respuesta: nos remitimos a la respuesta que elaboren la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana y la Dirección General de Ordenación Turística.

En el párrafo séptimo del ordinal II se sugiere poner tilde a la palabra “mas”.

Respuesta: Se corrige.

De acuerdo con al Manual de directrices de técnica normativa, se recomienda nombrar el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa, de forma completa.

Respuesta: Se corrige.

En el ordinal V de la Exposición de motivos se recomienda revisar los siguientes párrafos en los términos descritos: tercer párrafo: 173.000.000 de euros, se sugiere que se exprese en **millones de euros**; cuarto párrafo: Para la “Facilidad de promoción de vivienda social”, se disponen de 4.000 millones de euros y octavo párrafo: La proyección de todas estas medidas, contribuirán a lograr el objetivo de promover 20.000 nuevas viviendas.

Respuesta: Se corrige, se ha eliminado el ordinal V de la Exposición de motivos aceptando la sugerencia del Informe de Gabinete Jurídico SSCC 2025/5.

2º Se sugiere revisar en el artículo 2 la expresión entrada en vigor **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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 11/14	



Respuesta: Se corrige.

3º En el apartado 1 del artículo 4 se establece un procedimiento abreviado a efectos de lo previsto en el artículo 2 al que luego, el apartado 2 le atribuye carácter potestativo, por lo que se sugiere revisar la redacción para dejar claro si es optativo o no.

Respuesta: Se acepta. Se ha recogido el el texto del Decreto-ley la redacción alternativa propuesta en el Informe SSCC 2025/5 del Gabinete Jurídico.

4º El segundo párrafo del apartado cuarto del artículo 5 que regula la creación de la bolsa de suelo para vivienda asequible, dispone que *la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, facilitará el desarrollo de la herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y su materialización para la consulta electrónica en un plazo de 6 meses a partir de la obtención de los datos*, lo que parece más propio de una disposición adicional o final de la norma por lo que se sugiere su revisión.

Respuesta: No se acepta. Por mayor coherencia y claridad del artículo se mantiene la redacción propuesta.

En materia de simplificación administrativa, se realizan las siguientes consideraciones:

1º El párrafo octavo del ordinal III dispone lo siguiente: *“En este sentido, la extraordinaria y urgente necesidad de poner a disposición de la ciudadanía andaluza viviendas con carácter perentorio se justifica, además de por lo comentado **ut supra**, porque “la materia afectada por la situación de necesidad a que se pretende dar respuesta es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE).“*

.../...

De acuerdo con ello y dado el impacto económico y social que tendrá la aprobación del decreto-ley se recomienda sustituir la expresión “ut supra” por otra más sencilla y comprensible para su destinatario final.

Respuesta: Se acepta.

2º La Disposición final tercera del borrador del decreto-ley modifica el artículo 14 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, en los términos siguientes:

.../...

Teniendo en cuenta que la modificación operada no supone una reducción sino una ampliación del plazo establecido se sugiere que, en su caso, en la memoria justificativa del decreto-ley, quede debidamente fundamentada dicha ampliación en términos de interés general o de beneficio para el destinatario final 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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 12/14	



Respuesta: Se trata de un plazo máximo que no es necesario agotar, salvo en las situaciones de retrasos que se producen en la práctica en la entrega de las promociones de vivienda protegida a causa de las empresas suministradoras y otros agentes. Éste plazo máximo evita tener que prorrogar el plazo inicialmente previsto.

Asimismo, y mediante esta Disposición adicional tercera, se anularían los efectos de la modificación operada a través del artículo 121 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 en su momento modificó el Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio. La modificación afectó, entre otros, a los procedimientos regulados en los artículos 18, 22 y 24.2, sustituyendo la exigencia tanto para una primera adjudicación por el promotor, como para los contratos de arrendamiento por el promotor o gestor, y posteriores, de un visado del contrato, por una declaración responsable efectuada por el titular de la promoción de las viviendas protegidas.

.../...

En este contexto, se debe encontrar el punto de equilibrio entre esa búsqueda de la agilización y simplificación, por un lado, y el aseguramiento de las correspondientes garantías legales, por otro. Dicho esto, se sugiere valorar la propuesta de modificación del citado Decreto 149/2006, de 25 de julio en los términos expuestos, o en su caso, que quede debidamente justificada la necesidad de volver a exigir de nuevo el visado del contrato.

Respuesta: Se señala que, en la memoria justificativa de 23 de enero de 2025, como consecuencia de las situaciones producidas tras la entrada en vigor del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, se fundamenta por motivos de seguridad jurídica a la hora de proceder tanto a la elevación de las escrituras públicas como a su posterior inscripción registral, la necesidad de volver a la regulación de autorización administrativa en los procedimientos de primera adjudicación de vivienda protegida por el promotor de la vivienda, así como para los contratos de arrendamiento de vivienda protegida por el promotor o gestor y posteriores contratos de arrendamiento.

3º El artículo 6 denominado “Normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística” dispone que para que una vivienda pueda ser destinada al alojamiento turístico será necesario que la ordenación urbanística haya previsto la compatibilidad de dicho uso con el residencial, así como disponer de licencia o declaración responsable de cambio de uso, conforme a lo previsto en la legislación urbanística y en las ordenanzas municipales.

.../...

Respuesta: nos remitimos a la respuesta que elaboren la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana y la Dirección General de Ordenación Turística.

4º La Disposición final séptima modifica el artículo 13.7 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, que en su redacción actual prevé que las inscripciones de los alojamientos turísticos serán objeto de comunicación a la Consejería

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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 13/14	



competente en materia de ordenación del territorio, de tal manera que con el cambio propuesto ahora la comunicación se debe de hacer no a la Consejería sino a los ayuntamientos afectados.

.../...

Respuesta: nos remitimos a la respuesta que elaboren la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana y la Dirección General de Ordenación Turística.

Asimismo, y con **carácter general** se realizan las siguientes observaciones:

Se debe tener en cuenta desde el origen, la idoneidad de la norma o programa para la digitalización y/o telematización, por lo que se recomienda su remisión a la Agencia Digital de Andalucía.

Respuesta: Se acepta. Se ha creado un grupo de trabajo con la Agencia Digital de Andalucía para la implementación de la Bolsa de Suelo de vivienda protegida en el ámbito del presente Decreto-ley.

A fecha de la firma electrónica

El Director General de Vivienda y Regeneración Urbana
Juan Cristóbal Jurado Vela

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA
Fdo.: Alicia Martínez Martín

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 JUAN CRISTOBAL JURADO VELA	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 14/14	

PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

INFORME DE VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES EFECTUADAS POR EL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA A LAS DISPOSICIONES FINALES QUINTA, SEXTA Y SÉPTIMA.

Con fecha 12 de febrero de 2025, se ha emitido informe facultativo por Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, al amparo de lo establecido por el artículo 78.1 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000 de 26 de diciembre, sobre el Proyecto de decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda.

Recibido el informe señalado y una vez analizadas las observaciones realizadas a las disposiciones finales quinta, sexta y séptima, se pone en su conocimiento que las mismas se han aceptado en su totalidad; no obstante, han de realizarse las siguientes matizaciones:

Primera. Respecto a la observación 4.4.11.-*Disposición final quinta*, relativa a la modificación del artículo 38 de la Ley 13/2011, de Turismo de Andalucía, se han adoptado todos los cambios de redacción, así como sus recomendaciones de técnica normativa. No obstante, se considera necesario anudar a la inexactitud de carácter esencial los efectos de la cancelación y cese; de hecho en dichos términos ya se pronuncia actualmente el Decreto 143/2014 de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía. Asimismo, se estima que el contenido del apartado 4 del artículo 38 recoge suficientemente el supuesto de hecho y las consecuencias derivadas del mismo.

Segundo. Con relación a la observación 4.4.12.-*Disposición final sexta*, relativa a la modificación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas de uso turístico, se han adoptado, asimismo, todos los cambios de redacción, así como sus recomendaciones de técnica normativa, no advirtiéndose necesario que la persona interesada deba hacer constar que no existe suspensión del otorgamiento de licencias o, en su caso, de la formalización de declaración responsable por parte de su Ayuntamiento, ya que dicho supuesto queda contemplado en la declaración o manifestación de que la vivienda de uso turístico se adecua a la normativa urbanística imperante.

Es cuanto cumple informar, salvo mejor criterio fundado en Derecho.



Sevilla, a la fecha de la firma digital.

LA DIRECTORA DE ORDENACIÓN TURÍSTICA

Fdo.: Elena Baena Romero.

Casa Rosa – Avda de la Guardia Civil,1
41013, Sevilla.



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 VERIFICACION			
FIRMADO POR	ELENA BAENA ROMERO	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/1	

PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

INFORME DE VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES EFECTUADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

En la tramitación del Proyecto de decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, se ha recibido informe de la Dirección General de Administración Territorial y Simplificación Administrativa de la Consejería de Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa, en el ejercicio de las competencias de impulso de la simplificación administrativa que tiene atribuidas por el artículo 13.c) del Decreto 152/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa.

Recibido el informe señalado y una vez analizadas las observaciones realizadas, se pone en su conocimiento que las mismas se han aceptado en su totalidad.

Es cuanto cumple informar, salvo mejor criterio fundado en Derecho.



Sevilla, a la fecha de la firma digital.

LA DIRECTORA DE ORDENACIÓN TURÍSTICA

Fdo.: Elena Baena Romero.

Casa Rosa – Avda de la Guardia Civil,1
41013, Sevilla.



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 VERIFICACION			
FIRMADO POR	ELENA BAENA ROMERO	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/1	

VALORACIÓN DEL INFORME SSCC 2025/11 , DE 18 DE FEBRERO, DEL GABINETE JURÍDICO SOBRE DECRETO-LEY XX/2025, DE XX DE XXXXXX, POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 9/2021, DE 23 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE CREAN LA AGENCIA EMPRESARIAL PARA LA TRANSFORMACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICO (TRADE) Y LA AGENCIA PARA LA CALIDAD CIENTÍFICA Y UNIVERSITARIA DE ANDALUCÍA (ACCUA) Y EL DECRETO-LEY 1/2018, DE 27 DE MARZO, DE MEDIDAS PARA LA GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DEL PROGRAMA OPERATIVO FEDER ANDALUCÍA 2014- 2020 Y OTRAS DE CARÁCTER FINANCIERO.

En relación con el informe arriba mencionado, se incluyen las valoraciones y cambios introducidos en el texto propuesto, según las consideraciones jurídicas evacuadas:

Consideración jurídica primera.

Se acepta y se elimina la propuesta de modificación de la Ley 9/2021, de 23 de diciembre.

Consideración jurídica segunda.

Se acepta y se completa la justificación del presupuesto de urgente y extraordinaria necesidad, para modificar el Decreto-Ley 1/2018 en base a la actual situación de reprogramación del Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027 y a los nuevos instrumentos y medidas de carácter financiero, y de manera específica, en el actual contexto de crisis de acceso a la vivienda en Andalucía y del conjunto de medidas que se van a implementar.

Se incluye la referencia al fundamento competencial del artículo 47.1.1ª del Estatuto de Autonomía.



Consideración jurídica tercera.

Se acepta y se elimina la propuesta de modificación de la Ley 9/2021

Consideración jurídica cuarta.

Se aceptan todas las observaciones de técnica normativa y de estilo, y erratas observadas, y se modifican en el texto.

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, POLÍTICA ECONÓMICA Y FINANCIERA

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	ALVARO ZARZOSO HERNANDEZ	18/02/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/1	

INFORME DE VALORACIÓN EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA SOBRE EL INFORME SSCC 2025/5 EMITIDO POR EL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA ASÍ COMO SOBRE EL INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA RELATIVOS A OBSERVACIONES AL BORRADOR DEL PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

1. INTRODUCCIÓN.

Con fecha 14 de febrero de 2025 tiene entrada en este Centro Directivo informe emitido por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía al Borrador del proyecto de Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, emitido sobre la base de lo dispuesto en el artículo 78.2.a) del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre.

Asimismo, con fecha 18 de febrero de 2025 tiene entrada en este Centro Directivo informe emitido por la Dirección General de Administración Territorial y Simplificación Administrativa, sobre la base de lo dispuesto en el Decreto 152/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa.

A la vista de ambos informes de observaciones al borrador del proyecto de decreto-ley en cuestión, el Centro Directivo encargado de la tramitación del Proyecto de Decreto ha elaborado una nueva versión del texto normativo que modifica la anterior, donde se incorporan las observaciones apuntadas.

A continuación procedemos a valorar las observaciones relativas a materia de la competencia de esta Dirección General realizadas por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía así por la Dirección General de Administración Territorial y Simplificación Administrativa, sin perjuicio de la valoración que en su caso puedan hacer otros centros directivos sobre las observaciones que les competen.



2. VALORACIÓN GENERAL DEL INFORME DEL GABINETE JURÍDICO.

El informe del Gabinete Jurídico merece una valoración positiva dado que analiza con detalle los aspectos jurídicos de los aspectos formales de la norma proyectada, su rango, exposición de motivos y articulado, aportando, en algunos casos, sugerencias para la subsanación de las observaciones contribuyendo, en definitiva, a mejorar la propuesta normativa remitida por este Centro Directivo.

El informe recibido se estructura en cuatro consideraciones jurídicas, que se analizan como sigue:

PRIMERA. Se comprueba por el Gabinete como se ha determinado y concretado el objeto del proyecto normativo y que consiste en, por un lado, establecer medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y agilizar su construcción, con la pretensión, para ello, de modificar



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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/12	



determinadas normas; por otro lado, establecer, con carácter extraordinario y urgente, una serie de medidas en materia de viviendas de uso turístico con el fin de realizar los ajustes urbanísticos necesarios para proteger el uso residencial y, asimismo, prevé la modificación de determinadas normas.

SEGUNDA. Dada la forma de decreto-ley de la norma proyectada, el Gabinete Jurídico analiza con carácter preliminar la procedencia del mismo, de acuerdo con los antecedentes expuestos y contenidos en la documentación remitida.

1. Extraordinaria y urgente necesidad:

Recuerda que, bien en la parte expositiva, bien en las memorias que acompañen al proyecto de norma, una vez justificada la extraordinaria y urgente necesidad, debe también acreditarse la adecuación de todas y cada una de las medidas adoptadas en relación con aquélla.

Considera que, en términos generales, podría entenderse, respecto de las medidas en materia de vivienda protegida, suficientemente razonada la concurrencia del presupuesto habilitante para su aprobación, siguiendo los parámetros establecidos por la Constitución, el Estatuto de Autonomía y la jurisprudencia acerca de la situación de extraordinaria y urgente necesidad que ha de motivar todo Decreto-ley. Sin perjuicio de ello, el Gabinete Jurídico efectúa las siguientes consideraciones:

a) Se sugiere la posibilidad de que se supriman o reduzcan las referencias contenidas en el apartado quinto de la exposición de motivos, relativas a medidas económico-presupuestarias distintas de las expresamente previstas en el articulado del proyecto de decreto ley.

La referencia contenida en el segundo párrafo del apartado tercero de la exposición de motivos, relativa al aumento de la oferta de vivienda a precio asequible en Andalucía como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto 91/2020, de 30 de junio, podría restar la justificación de la situación de extraordinaria y urgente necesidad que habilita acudir a la figura del decreto ley. En todo caso, si se optase por mantener esa referencia, podría ser de interés que se reforzase aún más por qué, pese a aumentar la oferta de vivienda a precio asequible con la aprobación de dicha norma, resulta necesario que en la actualidad de adopten medidas extraordinarias y urgentes tendentes a aumentar la citada oferta.

b) En relación con la pretendida modificación del artículo 8.1 de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas, modificación consistente en acortar el plazo de presentación de solicitudes y suprimiendo o reduciendo la posibilidad de prórroga de dicho plazo, considera el Gabinete Jurídico que no concretar dicho plazo podría resultar contradictorio con la justificación de la extraordinaria y urgente necesidad, sugiriéndose que se fije un concreto plazo, menor que el previsto en la redacción vigente del mencionado artículo.

Por parte de esta Dirección General valoramos positivamente este apartado 1.

2. Adecuación de las medidas adoptadas:

En cuanto a la idoneidad de las medidas previstas para atender a la situación de extraordinaria y urgente necesidad, considera que, sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, en términos generales, dichas medidas presentarían la conexión de sentido exigible, pues con ellas existe, en efecto, una vinculación directa entre la urgencia definida y las medidas concretas adoptadas para subvenir a ella.

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO	
	MYRIAM PARDO ESCUDERO	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/12



Por parte de esta Dirección General valoramos positivamente este apartado 2.

3. Límites materiales y competencia autonómica:

El Gabinete Jurídico entiende que todas las medidas proyectadas respetarían los límites establecidos y que las competencias autonómicas alcanzarían para la aprobación de este proyecto.

Por parte de esta Dirección General valoramos positivamente este apartado 3.

4. Modificación de normas reglamentarias:

Entiende que, aunque la modificación de la normativa reglamentaria que se lleva a cabo en el proyecto de decreto-ley se halla vinculada a la situación de extraordinaria y urgente necesidad que justifica la utilización de dicha figura normativa, se sugiere que ello se motive expresamente, justificándose la necesidad de modificar materias que son reguladas por norma reglamentaria al objeto de dar respuesta a la situación de extraordinaria y urgente necesidad como presupuesto habilitante del decreto ley, teniendo en cuenta que, por tratarse de normativa reglamentaria los plazos y trámites ordinarios pueden gozar de una mayor brevedad.

Por parte de esta Dirección General valoramos positivamente este apartado 4.

TERCERA. Analiza la estructura, que estima correcta, del proyecto de decreto-ley, constando de una exposición de motivos, seis artículos, divididos en un Título Preliminar y dos Títulos, una disposición transitoria, una disposición adicional y diez disposiciones finales.

CUARTA. Sobre el contenido normativo del texto objeto de informe, realizan las siguientes consideraciones:

4.1. Consideraciones preliminares:

4.1.1. El apartado 3 del artículo 80 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, dispone que "En el caso de los informes preceptivos se deberá además distinguir entre lo que constituyen objeciones de legalidad, y lo que son posibles mejoras técnicas del texto a dictaminar".

En consecuencia, y en cumplimiento de dicho precepto, cuando las observaciones que se hagan sean posibles mejoras técnicas, así se hará constar de forma expresa, mediante la mera recomendación, constituyendo las demás observaciones de legalidad.

4.2. Parte expositiva:

4.2.2.: Valoración: Se sugiere, dado que las previsiones contenidas en el apartado primero del proyecto de decreto ley sometido al presente informe afectan, no sólo a la vivienda, sino también al suelo y a la ordenación urbanística, la posibilidad de que, respecto de las medidas en materia de vivienda protegida, en la exposición de motivos se aluda, no sólo a las competencias autonómicas en materia de vivienda, previstas en el artículo 56.1 del EEA, sino también a las competencias autonómicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previstas en los apartados 3 y 5 de dicho precepto.

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/12	



Respuesta: Se acepta.

Igualmente, respecto de las medidas previstas en materia de viviendas de uso turístico, se sugiere que en el apartado segundo de la parte expositiva se desarrolle algo más el título competencial autonómico en materia de turismo que sustenta la adopción de dichas medidas, representado, básicamente, por el artículo 71 del EAA, que tan sólo se cita en el último párrafo de dicho apartado II.

Respuesta: Se acepta.

4.3. Parte dispositiva:

4.3.2. Artículo 2.

I) Con la redacción propuesta, el carácter transitorio se referiría exclusivamente a las medidas contempladas en los apartados tercero y cuarto de dicho artículo 2, por lo que, para el supuesto de que dicho carácter transitorio pretendiera hacerse extensible a las medidas previstas en los restantes artículos del Título I o, al menos, a las contempladas en los actuales artículos 3 y 4, podría resultar conveniente alterar la estructura del decreto-ley.

Respuesta: No se acepta. Sólo tienen carácter transitorio las medidas del artículo 2, no las del artículo 3.

II) 1. Por lo que se refiere a los plazos temporales previstos en los apartados primero y segundo de dicho precepto, se sugiere que el plazo de dos años para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas, previsto en el apartado primero, se compute, no desde la entrada en vigor de esta ley, sino desde la adopción del citado acuerdo municipal.

Respuesta: No se acepta. Se considera oportuno que las medidas transitorias tengan la misma duración en todos los municipios y que no dependa de la fecha en la que se adopta el acuerdo municipal. El horizonte temporal de la medida, de cinco años, consideramos que es suficientemente amplio como para que se puedan adoptar las medidas propuestas.



2. Del mismo modo, toda vez que la inclusión de tales medidas en un decreto ley ya presupone la urgencia de las mismas, y dado que ya en el artículo 1 se alude a la urgencia de dichas medidas, se sugiere la posibilidad de suprimir la expresa referencia al carácter urgente que se hace en el apartado primero.

Respuesta: Se acepta.

3. Igualmente, se recomienda que en el apartado segundo se sustituya la expresión “un año desde el inicio de la vigencia de la presente disposición” por “un año desde la entrada en vigor”.

Respuesta: Se acepta.

4. Por todo ello, y al objeto de una mayor claridad expositiva, se sugiere la siguiente redacción alternativa a los apartados primero y segundo del artículo 2:

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/12	



"1. Al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida, los apartados siguientes de este artículo contemplan una serie de medidas en materia de suelo, que tienen carácter transitorio.

La aplicación de dichas medidas requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley y deberá notificarse a la Consejería competente en materia de vivienda para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma.

2. Se establece un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que ésta fuera concedida".

Respuesta: Se acepta.

III) 1. Respecto del apartado tercero, dedicado a los "cambios de uso a vivienda protegida", llama la atención que, mientras las medidas contempladas en dicho apartado tengan carácter transitorio, ex artículo 2.1, se prevea en el primer párrafo de dicho apartado tercero que podrá autorizarse el uso alternativo de vivienda protegida en las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si dichas viviendas protegidas se destinan de forma permanente a alquiler, pues podría parecer contradictorio el carácter transitorio con el destino permanente.

En todo caso, podría resultar conveniente que se justificara la exigencia de ese destino permanente a alquiler.

Respuesta: No se acepta. El destino permanente de las viviendas protegidas en régimen de alquiler no es contradictorio con el carácter transitorio de la medida. Es transitorio el periodo para solicitar licencias y ejecutar las obras con el objetivo de aumentar la oferta de Vivienda Protegida de manera urgente, independientemente de la duración posterior de este uso y del periodo de calificación de vivienda protegida que, en este caso de parcelas de uso dotacional privado, se ha entendido conveniente para evitar actuaciones especulativas que pudieran generar efectos contrarios a los pretendidos, y para equiparar los equipamientos privados y los públicos, donde las viviendas dotacionales tendrán una duración permanente.

2. Por otro lado, se sugiere sustituir la expresión de segundo párrafo "cuando se den las siguientes condiciones" del segundo párrafo, por la expresión "cuando concurren las siguientes condiciones", entendiéndose por el letrado que suscribe que se trata de presupuestos o condiciones acumulativos y no alternativos.

Respuesta: Se acepta.

3. Igualmente, se somete a la consideración la posibilidad de que los cambios de uso a vivienda protegida previstos en dicho apartado tercero se refirieran no sólo a las parcelas, sino también a los edificios.

Respuesta: Se acepta. Aunque en urbanismo la calificación se refiere al suelo, resulta oportuno referirse a edificios.

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/12	



4. Por lo que respecta a la letra b) (“condiciones de uso”) del citado apartado tercero, toda vez que, respecto de las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado, se impone una duración del régimen de protección (“se mantendrá la protección de forma permanente”) no contemplada de forma expresa en la normativa actualmente aplicable, representada, esencialmente, por 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 (artículo 17), se sugiere la conveniencia de justificar dicha previsión, así como de modificar el artículo 17 del citado Decreto 91/2020, que regula la duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos.

Asimismo, en dicha letra podría ser conveniente que, cuando se determina que “El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente”, se especificase que se trata del uso alternativo de vivienda protegida y que la duración o plazo del régimen de protección será el establecido en la normativa de aplicación, representada, esencialmente, por el mencionado Decreto 91/2020.

Por ello, respecto de esa parte de la letra b), se propone la siguiente redacción alternativa:

“El uso alternativo de vivienda protegida autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, (...)”.

Por su parte, respecto de la letra c) (“condiciones de la edificación”), se propone, a los efectos de una mayor claridad expositiva y en coherencia con la rúbrica o título dado a dicha letra, la siguiente redacción:

“c) Condiciones de la edificación: La edificabilidad y el resto de parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano”.

Respuesta: Se acepta. Se modifica la redacción de las letras b) y c) conforme a la propuesta del Gabinete Jurídico.

5. En relación con la letra d) (“régimen urbanístico”), se sugiere, al objeto de evitar posibles equívocos que pudieran generar inseguridad jurídica, que, en relación con el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, se utilice la misma terminología y expresiones que las previstas en los artículos 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 47 de su Reglamento de desarrollo (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), por cuanto que dichos preceptos no utilizan la expresión “alteración del aprovechamiento urbanístico”, sino “incremento”, identificándose en los mismos como actuaciones de transformación urbanística y, en concreto, como actuaciones de mejora urbana, “aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización”.

Respuesta: No se acepta. El artículo 27 se refiere a un incremento del aprovechamiento para las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana; al señalar que no se considera “una alteración del aprovechamiento urbanístico” se está estableciendo que ni se

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/12	



incrementa ni se disminuye a los efectos de su consideración como actuación de transformación urbanística y a los efectos de su valoración, de acuerdo con la legislación básica estatal de suelo.

Igualmente, si lo que se pretende es, respecto de los cambios de uso a vivienda protegida, excepcionar el régimen de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, podría resultar de interés que se modificara en tal sentido la LISTA y su Reglamento de desarrollo, a efectos de ganar seguridad jurídica.

Respuesta: *No se acepta. Si se modificara la LISTA en este sentido se perdería el carácter transitorio de la medida.*

IV) I. Por lo que se refiere al apartado cuarto del mismo artículo 2, relativo a los “incrementos de densidad y edificabilidad en parcelas residenciales destinadas a vivienda protegida”, podría resultar conveniente, a efectos de una mayor seguridad jurídica, y en sintonía con lo señalado anteriormente, que se introdujera en la LISTA y en su Reglamento de desarrollo una breve alusión a las especialidades establecidas en el presente proyecto de decreto ley respecto de la no aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, previsto en los artículos 27 de la LISTA y 47 de su Reglamento.

Respuesta: *No se acepta. Si se modificara la LISTA en este sentido se perdería el carácter transitorio de la medida.*

II. Finalmente, en la letra c) (“condiciones de la edificación”), se sugiere que, al igual que lo señalado respecto de la letra c) del apartado tercero de este artículo 2, se especifique que el estudio de detalle ha de tramitarse conforme a la normativa urbanística.

Respuesta: *Se acepta.*


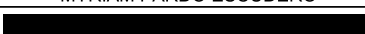
4.3.3.- Artículo 3.

En relación con este precepto, se reitera que, con la redacción propuesta, las medidas contempladas en el mismo, relativas a los usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario básico no estarían sujetas a plazo temporal alguno, a diferencia de lo previsto para las medidas previstas en el artículo 2.

Respuesta: *En efecto, esta medida no es transitoria, dado el carácter que las viviendas dotacionales tienen en la LISTA y en la Ley de vivienda estatal.*

Igualmente, se sugiere, a efectos de evitar una dispersión normativa, la posibilidad de que lo establecido en el último párrafo de este artículo 3 se introduzca mediante la oportuna modificación de los artículos 27 de la Lista y 47 de su Reglamento.

Respuesta: *No se acepta. Los artículos 27 de la LISTA y 47 del Reglamento regulan el régimen de las actuaciones de transformación urbanística. La medida se refiere a las dotaciones públicas en las que se construirán viviendas públicas destinadas al alquiler que cumplen con la función social de un equipamiento. En las parcelas no se genera incremento de aprovechamiento urbanístico ni la necesidad de nuevas dotaciones, por lo que la modificación del planeamiento no constituye una actuación de transformación urbanística.*

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/12	



4.3.6.- Artículo 6.

a) Apunta, en síntesis, el informe de Gabinete Jurídico que la regulación parece impedir que mientras no se regulen las VUTs en la normativa urbanística municipal, ninguna vivienda podrá destinarse a uso turístico. Asimismo, señala que el Decreto ley establece un régimen de intervención previa que afecta al ejercicio de la actividad económica de viviendas de uso turístico. El análisis de la medida relativa a la previsión en el planeamiento urbanístico de todos los Ayuntamientos andaluces de un uso específico para las VUTs y la determinación de su compatibilidad con el uso residencial desde el foco de la Directiva de Servicios, en concreto, de la proporcionalidad de la medida, merece un juicio diferente.

Respuesta: Se estima la observación relativa a que el tenor del borrador parece impedir que mientras no se regulen las viviendas de uso turístico por los instrumentos de ordenación urbanística no pueden implantarse. Ciertamente, no se pretende impedir las viviendas de uso turístico hasta que no se establezca su régimen en la normativa urbanística municipal. Por esta razón se otorga una nueva regulación que dote de una mayor claridad y seguridad jurídica de cara a la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística.

Como bien señala el informe de Gabinete Jurídico, la protección del entorno urbano se erige en razón imperiosa de interés general que legitima las medidas contempladas en el borrador de Decreto Ley. Las tendencias actuales y la frecuente convivencia entre los usos residenciales y turísticos deben ser armonizados especialmente en las grandes ciudades, de forma imprescindible y urgente, mediante una ordenación urbanística llamada a anticiparse a los acontecimientos para sujetarlos a una planificación previamente establecida con racionalidad. En este sentido, las viviendas de uso turístico dejan de servir a su vocación originaria para dar cobertura a una actividad económica turística, distinta a la residencial, durante el periodo de su actividad. Desde esta óptica, el uso residencial se caracteriza por su vocación a un destino de alojamiento estable y permanente, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general. El uso turístico, en cambio, se caracteriza generalmente por su vinculación al ocio y a la corta estancia, con una mayor rotación. En definitiva, las medidas previstas tienen como finalidad establecer una ordenación urbanística que permita conciliar la satisfacción del derecho a la vivienda de la ciudadanía con el destino de algunas viviendas al uso turístico y el ejercicio de la actividad económica que le es inherente. Por tanto, la consideración de estas viviendas como uso urbanístico distinto del residencial no supone un cambio normativo sino el reconocimiento de una realidad, toda vez que la utilización de las mismas tal y como se desarrolla en la actualidad no tiene cabida en la definición de los usos residenciales que realiza la normativa urbanística.

Por lo expuesto, se otorga una nueva redacción a cuyo efecto se posibilita que sean los municipios a través de sus instrumentos de ordenación los que determinen las condiciones necesarias para que una vivienda pueda ser destinada a alojamiento turístico, esto es, para la compatibilidad entre los usos urbanísticos (cuestión que compete analizar precisamente a dichos instrumentos de ordenación urbanística) atendiendo a las circunstancias particulares concurrentes en su territorio. Del mismo modo, la nueva redacción, incorporando un nuevo apartado segundo, incluye el tratamiento aplicable a dicho uso turístico hasta tanto se produce la aprobación del instrumento de ordenación que integre las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística. Así pues, a modo de cierre, se contempla que cuando exista ausencia de una regulación específica del uso turístico de las viviendas en los instrumentos de ordenación urbanística, habrá que entender que es conforme con la ordenación urbanística en aquellas parcelas de uso residencial en las que sea compatible un uso turístico o terciario asimilado, pues en

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 8/12	





esos casos se entiende que la suficiencia de suelo residencial para atender las necesidades de vivienda habitual y permanente de la población queda garantizada. Esta nueva previsión haría superflua la delimitación específica del ámbito de aplicación, sin necesidad de una ulterior orden de la Consejería para delimitar los municipios o mediante cualquier otra fórmula que limite las viviendas de uso turístico a escala municipal. De este modo, se dota a cada municipio, en garantía de su autonomía local, de libertad para establecer la ordenación urbanística de este tipo de usos turísticos.

En otro orden de cosas, interesa aclarar que el Decreto ley no establece un régimen ex novo de intervención previa para autorizar el ejercicio de la actividad económica de viviendas de uso turístico. Ciertamente, aun cuando concurrirían razones imperiosas de interés general exigidas por el artículo 9 de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, conviene significar que el Decreto ley no impone en ningún caso la exigencia de licencia urbanística previa para las viviendas de uso turístico, toda vez que no altera bajo ningún concepto las técnicas habilitantes para el ejercicio de esta actividad. Ciertamente, el Decreto ley se limita a exigir el medio de intervención administrativa sobre la actividad de edificación que corresponda atendiendo a las supuestos ya regulados en la legislación urbanística. De este modo, puede sujetarse bien a licencia urbanística o bien a declaración responsable en función de las circunstancias contempladas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). Esto es, no hay una imposición de licencia urbanística previa para el ejercicio de la actividad, en la medida en que la previsión se constriñe a remitir a los medios de intervención administrativa ya regulados, sin alterar el vigente régimen jurídico. Dicho lo cual, a tenor de la regulación vigente prevista en la LISTA, quedan sometidos a declaración responsable los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación [art. 138.1 f) de la LISTA]. En esta dirección, nótese que la legislación urbanística exige de autorización urbanística previa respecto a los cambios de uso en suelo urbano no sometido a actuación de transformación, sometiéndolos, antes bien, a declaración responsable, reduciéndose considerablemente los casos en los que se requiere licencia como mecanismo de control previo, reducida a los casos de suelo rústico y en suelo urbano únicamente cuando un instrumento de ordenación haya previsto su transformación urbanística. Así pues, en justedad, se prioriza la declaración responsable frente a la autorización previa, cuyo juicio de proporcionalidad ya fue efectuado por el legislador andaluz con la aprobación de la LISTA.

b) Entiende que los acuerdos de suspensión que se adopten deben fundamentarse o justificarse y responder a una situación de necesidad y de proporcionalidad de la medida. Por otro lado, además de notificarse a la Consejería competente en materia de turismo a los efectos registrales correspondientes, deberá también publicarse en el BOJA y en el portal web de la Consejería como ordena el artículo 103.2 del Decreto 550/2022.

Respuesta: No se atiende. La redacción del Decreto Ley expresamente contiene la necesidad de justificar la necesidad y proporcionalidad de la medida de suspensión en el interés general. Esta regulación cohonesta con la ya contenida en el art. 78.2 de la LISTA que permite que durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial pueda acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique su necesidad y proporcionalidad. En armonía con esta regulación, se impone la necesidad de motivar dicha medida como exigencia insoslayable que permita conocer las concretas razones y finalidades que justifiquen dicha cesación temporal y, en

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 9/12	



consecuencia, permitir su adecuación a los fines de la potestad de suspensión. A este respecto, no está de más advertir la existencia del riesgo que comporta que, conocida la intención de formular un instrumento de ordenación y sabidas incluso cuáles van a ser sus determinaciones y orientaciones, los eventuales perjudicados traten de soslayar tales efectos consolidando, conforme al plan vigente, situaciones urbanísticas que, a la postre, condicionarían las previsiones introducidas por el nuevo instrumento que se aprobase. A mayores, prevé con un marcado carácter excepcional la posibilidad de la anticipación del momento en que puede acordarse la suspensión de los medios de intervención administrativa respecto a las viviendas de uso turístico. Adicionalmente, se especifica, en un test de proporcionalidad, que los acuerdos de suspensión han de precisar además las zonas o tipologías de edificación concretas del término municipal afectadas por la suspensión.

Sentado lo anterior, la protección del entorno urbano como razón imperiosa de interés general legitima la introducción de un régimen específico de suspensión de los medios de intervención administrativa para las viviendas de uso turístico. Como ya ha quedado dicho, la protección del entorno urbano se incluye en el concepto de «razones imperiosas de interés general» que permite justificar la aplicación de este régimen, máxime cuando la regulación prevista no es discriminatoria y además respeta los principios de necesidad y proporcionalidad. Así, bajo determinadas circunstancias las viviendas de uso turístico pueden sustraer un número importante de viviendas del parque residencial habitual previsto por el planificador para cubrir las necesidades habitacionales de un municipio, y una alta concentración de este tipo de viviendas de uso turístico puede poner en riesgo el equilibrio del entorno urbano. En fin, la protección del entorno urbano se erige en razón imperiosa de interés general que legitima estas medidas ya que se trata de garantizar una oferta suficiente de viviendas. En este sentido, podemos traer a colación la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020. Junto a ello, el derecho a acceder a un vivienda digna es esencial para el desarrollo con normalidad de la vida de los ciudadanos, lo que también debe considerarse como una razón imperiosa de interés general, teniendo en cuenta que la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea tiene declarado que las razones imperiosas de interés general no son numerus clausus.

En otro orden de ideas, respecto a la observación relativa a que dicha medida ha de notificarse a la Consejería competente en materia de turismo a los efectos registrales correspondientes, se atiende, de suerte que se incluye dicha previsión en el articulado como un mecanismo de colaboración y cooperación interadministrativa.

De otro lado, peor suerte debe correr la objeción concerniente a la publicación de dicha suspensión en el BOJA y en el portal web de la Consejería como ordena el artículo 103.2 del Decreto 550/2022. Sobre este particular, conviene precisar que la aprobación de dicha medida corresponde en exclusiva a los municipios, de manera que la publicación debe efectuarse en el correspondiente Boletín Oficial, tal y como precisa el propio art. 103 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. En este sentido, los acuerdos de suspensión deben ser publicados en el Boletín Oficial que corresponda, y como quiera que se trata de una competencia exclusiva municipal, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento de que se trate. Todo lo anterior en conexión con los arts. 70.2 y 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el art. 83.2 de la LISTA que estipula que «Respecto a los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local». Así pues, el requisito de la publicación se satisface a través del Boletín Oficial de la Provincia.

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 10/12	



4.3.8.- Disposición final primera. Modificación del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico.

En relación con dicha modificación, conviene destacar que, con la redacción propuesta, y a diferencia de lo que sucede respecto de las medidas contempladas en el artículo 2 del presente proyecto de decreto ley, la medida contemplada no tendría carácter transitorio ni estaría limitada temporalmente.

Respuesta: No se acepta. En efecto, esta medida no tendrá carácter transitorio. No se estima oportuno establecer un plazo para esta medida, máxime si tenemos en cuenta que la tramitación y ejecución de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización para la construcción de más de 250 viviendas puede dilatarse en el tiempo, dada su complejidad.

QUINTA. Sobre la técnica normativa, apunta que habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, por el que se aprueban las Directrices de técnica normativa (BOE núm. 180, de 29 de julio) y en el Acuerdo de 16 de marzo de 2005, de la Comisión General de Viceconsejeros, por el que se da publicidad a la instrucción para evitar un uso sexista del lenguaje en las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía.

A lo largo del texto remitido, se observan algunos leves errores de puntuación y gramaticales, como, por ejemplo, utilización indebida de la coma, entre otros, y sin ánimo de exhaustividad, en el párrafo cuarto de la página 8 de la exposición de motivos (“En el artículo 5, se crea ...”); (...); en el párrafo quinto de la misma página 8 (“La disposición adicional única, establece ...”); en el apartado segundo del artículo 5 (“La Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, estará constituida...”); o en el apartado primero de la disposición final tercera, por la que se modifica el artículo 13 del Decreto 149/2006 (“por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias en el marco de prestaciones asistenciales ó, de interés público, económico o social...”).

Asimismo, se sugiere utilizar mayúscula cuando se hable de una consejería concreta, como sucede, por ejemplo, en el apartado cuarto del artículo (“consejería competente en materia...”).

Respuesta: Se acepta. Se ha corregido la parte del texto en lo que concierne a esta Dirección General.

3. VALORACIÓN GENERAL DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

El informe emitido por la Dirección General de Administración Territorial y Simplificación Administrativa merece una valoración positiva.

Como hemos indicado en la Introducción de este Informe, procedemos a valorar las observaciones relativas a materia de la competencia de esta Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana:

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 11/12	



ÚNICA. Se sugiere revisar en el artículo 2 la expresión “entrada en vigor de la ley”.

Respuesta: Se acepta. Corregimos el texto que pasa a estar redactado del siguiente modo:

“Artículo 2. Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

1. (...)

El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decreto-ley y deberá notificarse a la Consejería competente en la materia de vivienda para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma.

(...)”

**DEPARTAMENTO DE ÓRGANOS
URBANÍSTICOS**

Fdo. Myriam Pardo Escudero

**SERVICIO DE ÓRGANOS
URBANÍSTICOS Y SEGUIMIENTO
NORMATIVO**

Fdo. José Manuel Jiménez Guerrero

**EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y
AGENDA URBANA**

Fdo.: José Andrés Moreno Gaviño.

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	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	19/02/2025	
	JOSE MANUEL JIMENEZ GUERRERO		
	MYRIAM PARDO ESCUDERO		
VERIFICACIÓN		PÁG. 12/12	

Referencia: IEF_AN_LEY_00002_2025

Asunto: **INFORME** – PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

Con fecha de 5 de febrero de 2025, ha tenido entrada en esta Dirección General, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras, en el que se regula la emisión de informe sobre las actuaciones con incidencia económico-financiera, una solicitud de informe procedente de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por el que se presenta la documentación sobre el siguiente proyecto normativo: “ **PROYECTO DE DECRETO-LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA**”.

A la propuesta de texto normativo se acompaña memoria económica y memoria justificativa y sobre cumplimiento de los principios de buena regulación.

Posteriormente, con fechas de 10 y 18 de febrero de 2025, se recibe nuevo texto normativo y documentación aclaratoria complementaria a algunos aspectos relevantes relacionados con la incidencia económico-presupuestaria del proyecto normativo.

Antecedentes y Contenido del proyecto Normativo

De conformidad con la memoria justificativa aportada la dificultad de las personas jóvenes, de las familias con escasos recursos y de los colectivos vulnerables para acceder a una vivienda en compra o en alquiler se ha visto incrementada en los últimos años por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y la crisis financiera. El objetivo fundamental que se persigue con este Decreto-ley es aumentar con carácter urgente la oferta de vivienda a precios asequibles, que garanticen la accesibilidad de las personas a las mismas y faciliten la creación de hogares en Andalucía, lo que supone la base del crecimiento económico y el progreso de la Comunidad Autónoma.

La aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su desarrollo reglamentario, han sentado bases sólidas para la agilización de los procesos de transformación urbanística, que son fundamentales para el objetivo de proveer suelo para la construcción de viviendas a precios asequibles. Conforme a lo previsto en esta Ley la obtención del suelo necesario en el que poder materializar la vivienda protegida se consigue, esencialmente, a través de la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística previstas en los instrumentos de ordenación.

También se ha aprobado 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 establece diferentes programas de ayudas. Además, se han impulsado

1 / 9



EDUARDO LEON LAZARO		19/02/2025 13:16	PÁGINA 1/9
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

do otros programas tales como el de Garantía Vivienda Joven, actualmente denominado Garantía Vivienda Andalucía, por el que se conceden garantías para la mejora del acceso a la financiación para la compra de la primera vivienda a las personas jóvenes, así como otros programas financiados al amparo del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, que en Andalucía se ha desarrollado mediante el Plan Ecovivienda, por el que se promueve el incremento del parque público de vivienda en alquiler as- equible.

Continúa indicando la memoria que para abordar los retos actuales en materia de vivienda, el Gobierno andaluz ha dado los pasos para actualizar el marco legislativo, que persigue igualmente el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada en Andalucía. Así, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en sesión de fecha 23 de julio de 2024, conoció el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, y abrió por un plazo de dos meses el proceso de participación pública, ya culmi- nado, encontrándose en el momento actual en fase de tramitación y revisión del texto. Sin embargo, ante la situación de dificul- tad de acceder a una vivienda en venta o alquiler, y muy especialmente en determinadas zonas de Andalucía, se considera neces- ario, adoptar un paquete de medidas con carácter urgente, de impulso para garantizar el acceso a una vivienda y anticipar algu- nas de las medidas contempladas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, así como otras, que tengan como conse- cuencia la construcción inmediata de más vivienda protegida, a disposición de los andaluces y muy especialmente de los jóve- nes, de las familias con escasos recursos y de los colectivos vulnerables, que aspiran todos ellos a crear un hogar en Andalucía, así como proteger el uso residencial para la vivienda habitual y permanente.

A estos efectos, en el artículo 1 se establece que el presente Decreto ley tiene por objeto establecer medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de An- dalucía, así como agilizar su construcción, materializando para ello un plazo temporal, que contribuya al necesario impulso al desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada, con espe- cial atención a los jóvenes y a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos. Asimismo, tiene por objeto es- tablecer, con carácter extraordinario y urgente, una serie de medidas en materia de viviendas de uso turístico, con el fin de reali- zar los ajustes urbanísticos necesarios para proteger el uso residencial a sus fines principales de servir de alojamiento estable y permanente, ofreciendo herramientas a los ayuntamientos andaluces para que puedan adecuar mejor y con mayor seguridad ju- rídica esta actividad, según su modelo de ciudad y las necesidades de sus habitantes.

Continúa su artículo 2 estableciendo medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida al objeto de in- crementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida. Los apartados siguientes de este artículo contem- plan una serie de medidas en materia de suelo, que tienen un carácter transitorio. Para garantizar el principio de autonomía lo- cal y las potestades públicas sobre la ordenación urbanística se requiere de un acuerdo municipal que permite a los ayuntamien- tos disponer sobre la oportunidad de aplicar las medidas o modular su aplicación, en función de sus características y del des- equilibrio entre la demanda de suelo para vivienda protegida y la oferta disponible. Con ello se establece un régimen especial que permite edificar las viviendas protegidas en las parcelas sin necesidad de modificar los instrumentos de ordenación urbanís- tica, siempre que se respeten los límites establecidos para garantizar el cumplimiento del régimen de las actuaciones de trans- formación urbanística, el equilibrio entre los usos residenciales y los equipamientos y la adecuada inserción de las actuaciones edificatorias en la ordenación urbanística de su entorno.



EDUARDO LEON LAZARO		19/02/2025 13:16	PÁGINA 2/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por un lado, se establece como uso alternativo el uso de vivienda protegida en las parcelas y edificios, calificados de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler. Los parámetros para la edificación serán los establecidos en el instrumento de ordenación urbanística vigente y la densidad máxima de vivienda el resultado de dividir la edificabilidad residencial entre setenta.

Con estas condiciones y a los efectos de garantizar el cumplimiento de los deberes de las actuaciones de transformación urbanística establecidos en la legislación estatal del suelo y en las actuaciones de mejora urbana de la ley 7/2021, de 1 diciembre, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en el Reglamento de la Ley. Por otro lado, en las parcelas calificadas con el uso residencial de vivienda libre que se destinen a vivienda protegida se permite un incremento de la densidad del 20% respecto a la establecida en los instrumentos de planeamiento y un incremento de la edificabilidad proporcional, siempre que no se supere el aprovechamiento urbano. En el caso de parcelas calificadas con el uso residencial de vivienda protegida se permite un incremento de la densidad del 20% y de la edificabilidad del 10%.

En el artículo 3 se regula la posibilidad de establecer, a través de los instrumentos de ordenación urbanística, la compatibilidad del uso de vivienda o alojamiento dotacional público en las parcelas calificadas de equipamiento comunitario básico, conforme a lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y su reglamento general.

El artículo 4, referido al procedimiento de adjudicación, define un procedimiento abreviado para la selección de las personas adjudicatarias de las promociones de viviendas protegidas que se vayan a ejecutar al amparo de lo dispuesto en el presente Decreto ley, al que podrán acogerse los promotores públicos y privados a los efectos de ofrecer mayor agilidad al funcionamiento de los registros de demandantes, garantizando en todo momento la transparencia, publicidad y pública concurrencia.

En el artículo 5, se crea la Bolsa de suelo para vivienda asequible a los efectos de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas protegidas y asequibles e impulsar los mecanismos de colaboración público-privada. A tal efecto la Consejería competente en materia de vivienda facilitará el desarrollo de una herramienta informática.

El artículo 6 establece normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística, indicando que el destino de una vivienda alojamiento turístico, con carácter temporal o permanente, supone un uso urbanístico distinto del residencial y para que una vivienda pueda ser destinada al alojamiento turístico será necesario disponer de licencia o declaración responsable de cambio de uso. Serán los municipios, a través de instrumentos de ordenación urbanística, los que establecerán las condiciones para las que las viviendas puedan destinarse a alojamientos turísticos, de tal manera que el suelo vinculado al uso residencial sea suficiente para atender las necesidades de vivienda habitual y permanente de la población y que exista un equilibrio entre los usos urbanos de la ciudad.



EDUARDO LEON LAZARO		19/02/2025 13:16	PÁGINA 3/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La disposición adicional primera, establece medidas para incentivar la inversión privada y mejorar el acceso a la financiación para la construcción de viviendas sociales asequibles y eficientes desde el punto de vista energético. Así las promociones de viviendas en alquiler asequible que opten a financiación con cargo a la inversión C02.I07, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, a través de la cual se asigna un presupuesto de 4.000 millones de euros a la “FACILIDAD PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL”, para financiar actuaciones de promoción de vivienda social en alquiler, alineada con el objetivo de la inversión C02.I02. «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», que se aplica a través del Programa 6 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 PRTR, ampliando el alcance a suelos y promotores privados, comunicarán formalmente los datos básicos de la promoción, a los efectos de la agilización de trámites de calificación y para la contabilización de objetivos. Los términos de la financiación se concretan en el CONVENIO ENTRE EL INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL, E.P.E. Y EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA PARA LA INSTRUMENTACIÓN DE LA “FACILIDAD PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL” de fecha 29 de julio de 2024.

La disposición adicional segunda establece la prórroga de los objetivos del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 y se prorroga para el año 2025 los objetivos del último de los cinco primeros años de vigencia del Plan Vive, recogidos en el Anexo II del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula dicho Plan. Para la financiación de estos objetivos se contará con los recursos incluidos en el Programa 43A del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2025.

La disposición final tercera se refiere a modificaciones del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, en aras de mayor simplificación y agilidad.

La disposición final cuarta, establece la modificación que se lleva a cabo sobre el apartado 1 del artículo 8 de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas responde a los mismos fines y redundante en la mayor eficacia de la gestión y una planificación adecuada del programa. Éste establece que el plazo para la presentación de solicitudes será de cuatro meses a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la resolución de la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda protegida.

Incidencia Económico-Presupuestaria

De conformidad con la memoria económica aportada la presente norma se centra en determinar la incidencia económico-presupuestaria de un paquete de medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como agilizar su construcción, materializando para ello un plazo temporal, que contribuya al necesario impulso al desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible que faci-



EDUARDO LEON LAZARO		19/02/2025 13:16	PÁGINA 4/9
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
[REDACTED]			

ten el acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a los jóvenes y a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos.

Asimismo, se persigue realizar los ajustes necesarios desde el punto de vista urbanístico, para proteger el uso residencial a sus fines principales de servir de alojamiento estable y permanente, ofreciendo herramientas a los ayuntamientos andaluces para que puedan adecuar mejor y con mayor seguridad jurídica esta actividad, según su modelo de ciudad y las necesidades de sus habitantes.

Así, se establece en el Título I un conjunto de medidas en materia de Suelo, Ordenación Urbanística y Vivienda, que contemplan básicamente la posibilidad de modificar los parámetros urbanísticos, en relación a incrementos de densidad, edificabilidad y cambios de uso. Se indica expresamente en la memoria económica aportada que estas medidas no conllevan gasto presupuestario de la Junta de Andalucía. Se propone para agilizar la selección de adjudicatarios un procedimiento abreviado, que en todo caso corresponde implementarlo a los promotores públicos o privados en el marco de los sistemas que ya disponen, en el ejercicio de sus competencias, por lo que no suponen coste presupuestario para la Junta de Andalucía.

Continúa indicando la memoria económica que del resto de disposiciones no se derivan obligaciones económico-presupuestarias nuevas, debido a que serán atendidas con medios propios, como es el caso de la supervisión y conformidad de los proyectos descritos en la Disposición adicional única. *Promociones de viviendas destinadas al alquiler social y asequible acogidas a fondos reembolsables de la Unión Europea-Next Generation EU*, y la inclusión de determinados proyectos en la Unidad Aceleradora de Proyectos recogida en la Disposición final primera. *Modificación del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico.*

Finalmente, se indica en la memoria económica que en la Disposición adicional segunda que se prorrogan los objetivos del Plan Vive para el año 2025, por lo que no supone dotación presupuestaria nueva más allá de las partidas que se recogen en el Plan Vive y en el Programa Presupuestario 43A.

No obstante, se indica en la memoria económica que para reactivar la disponibilidad de suelo y a los efectos de ofrecer mayor transparencia y competitividad al sector, se crea la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, la cual, estará constituida por parcelas públicas o privadas disponibles destinadas por el planeamiento urbanístico a vivienda protegida, parcelas dotacionales de equipamientos susceptibles de acoger viviendas o alojamientos dotacionales, parcelas de los patrimonios públicos de suelo y otras de titularidad pública susceptibles de acoger vivienda protegida. Se establece un plazo de tres meses para la aportación de la información necesaria por los ayuntamientos mayores de 100.000 habitantes, para lo que los ayuntamientos deberán emitir la cédula urbanística de los suelos o inmuebles en la que conste el régimen urbanístico y demás circunstancias aplicables a las parcelas o inmuebles, así como el número de viviendas protegidas posibles. Dado que el Decreto-ley prevé su aplicación para los municipios mayores de 100.000 habitantes, como medida anticipada de la Ley de Vivienda de Andalucía, que extenderá su aplicación a todos los municipios, el volumen de información a trabajar en el ámbito del Decreto-ley se limita a 13 municipios de Andalucía: las ocho capitales de provincia más Algeciras, Dos Hermanas, Jerez de la Frontera, Marbella y Roquetas de Mar.



EDUARDO LEON LAZARO		19/02/2025 13:16	PÁGINA 5/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A tal efecto, y según se indica expresamente en memoria complementaria de 18/02/25, la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda facilitará el desarrollo de una sencilla herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y para la consulta electrónica. Para ello indican que se comenzará con la implantación de la misma en los plazos concretados para el Decreto-Ley de medidas urgentes para los municipios con población superior a 100.000 habitantes. Una vez entre en vigor la Ley de Vivienda, los demás municipios podrán adherirse progresivamente. Continúan indicando expresamente que en caso de ser necesaria mayor inversión, esta quedará sujeta a disponibilidad presupuestaria, y así se hará constar en una Disposición Adicional en el Anteproyecto de Ley de Vivienda.

Asimismo, se indica expresamente que el intercambio de datos para la implementación de la Bolsa de Suelo está siendo valorado por la Agencia Digital de Andalucía (ADA) para poder dar una estimación de la inversión necesaria. En cualquier caso, su implementación en el ámbito del Decreto-Ley ha sido valorado en 300.000 euros para una primera anualidad en 2025 y otros 300.000 euros para una segunda anualidad en 2026. Continúan indicando que para su financiación se ha previsto desde la Secretaría General de Vivienda transferir crédito cada año mediante modificación presupuestaria desde el programa 43A, habiendo solicitado a la ADA la indicación de la partida de destino a fecha actual para el inicio del correspondiente expediente de Modificación Presupuestaria. Se indica que en 2025 la financiación se efectuará con cargo a la partida presupuestaria 1700030000 G/43A/66700/00 01 2003000140 "Gestión-Admon.Patrimonio Residencial".

No obstante, la implementación del conjunto de medidas propuestas en el texto de este Decreto Ley, de conformidad con el apartado de financiación que contiene la memoria justificativa que acompaña a esta norma, se articulan y proyectan en el contexto de un marco financiero más amplio que comprende una inversión global sustentada en recursos públicos y privados, y que coincide en la parte de financiación pública, con el marco financiero que dará soporte a la financiación con cargo al presupuesto de la Junta de Andalucía del Anteproyecto de Ley de Vivienda, actualmente en tramitación.

Consecuentemente, según se indica en la memoria justificativa aportada, la proyección del conjunto de medidas incluidas en el presente Decreto-ley contribuirá a lograr el objetivo principal de impulsar la promoción de 20.000 nuevas viviendas protegidas en los próximos cinco años, lo que supondrá una inversión global para su construcción de alrededor de 1.860 millones de euros y la generación estimada de 48.000 empleos directos y 20.000 indirectos.

Para ello, indican en la memoria que se prevé, en primer lugar, facilitar la construcción de 7.500 viviendas protegidas en alquiler mediante la concesión de ayudas directas con cargo a los fondos previstos en el Presupuesto de la Junta de Andalucía 2025 y anualidades futuras, en base al Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, actual Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, firmado el 9 de agosto de 2022. Además, está prevista la reedición de dicho convenio para el periodo 2026-2029, una vez se apruebe el próximo Plan Estatal 2026-2029, actualmente en redacción, para lo que deberá adaptarse 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. Se estima que importe total de las ayudas a conceder en el periodo 2025-2029 alcanzará los 225 millones de euros.



EDUARDO LEON LAZARO		19/02/2025 13:16	PÁGINA 6/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A su vez, se prevé financiar con ayudas directas la promoción de 1.100 viviendas sociales en alquiler, alineadas con el objetivo de la inversión C02.I02. «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes» del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia financiado con fondos MRR del Next Generation-EU, que se aplican a través del Programa 6 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 estando prevista su ejecución en el período 2025-2026. Se estima que el importe de las ayudas a conceder durante este periodo alcanzará los 47,3 millones de euros, contándose para ello con los fondos asignados a Andalucía según reparto entre Comunidades Autónomas aprobado en Conferencia Sectorial de Vivienda.

Por otro lado, continúan indicando que se han dispuesto a nivel nacional 4.000 millones de financiación reembolsable para la promoción de viviendas destinadas al alquiler social y asequible, y eficientes desde el punto de vista energético, con cargo a la Inversión C02.I07. «Facilidad para la promoción de vivienda social» del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia financiado con fondos MRR del Next Generation- EU, sin reparto preestablecido por comunidades autónomas. Se estima que en Andalucía, el acceso a estos préstamos reembolsables por parte de promotores públicos y privados permitirá financiar la promoción de 4.400 nuevas viviendas protegidas destinadas al alquiler social , además de complementar la financiación de las actuaciones de promoción de viviendas en alquiler social objeto de las ayudas del Programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Por último, estiman que las medidas extraordinarias relativas a incrementos de densidad y edificabilidad, adoptadas en el presente Decreto-ley para un plazo temporal determinado, supondrán incentivos para la construcción de otras 7.000 viviendas protegidas.

A estas líneas, unen las ayudas destinadas al alquiler contempladas en el presupuesto de la Junta de Andalucía para el año 2025, como son las Ayudas al alquiler de viviendas para familias con escasos recursos y personas vulnerables y el Programa Bono Alquiler Joven. En el supuesto de que ambos programas estuvieran vigentes durante la totalidad del período 2025-2029, se estima que se concederán ayudas para 64.950 viviendas por un importe total de 248,7 millones de euros.

También consideran las actuaciones en materia de rehabilitación que se prevén desarrollar en los próximos cinco años con cargo al Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 y a los Fondos Next Generation EU, que suponen 461,4 millones de euros en ayudas directas para un total de 56.200 viviendas.

Por lo tanto, el conjunto de las actuaciones anteriormente descritas supone una inversión global movilizada en torno a los 2.800 millones de euros, tal como se desprende de la siguiente tabla resumen:



EDUARDO LEON LAZARO		19/02/2025 13:16	PÁGINA 7/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Lineas de Actuación	Viviendas	Importe Ayudas	Inversión Global
Promoción de Viviendas Protegidas	20.000	272.300.000	1.860.000.000
Ayudas al Alquiler	64.950	248.700.000	248.700.000
Rehabilitación	56.200	461.395.000	691.300.000
Totales	141.150	982.395.000	2.800.000.000

Consecuentemente, este marco financiero se sustenta en 982,39M con cargo a la Financiación Pública procedente de los Presupuestos de la Junta de Andalucía para los próximos cinco años.

Conclusiones

Este proyecto de Decreto- Ley viene a anticipar de forma urgente y extraordinaria un conjunto de medidas para aumentar la oferta de vivienda y facilitar su acceso a la población andaluza, medidas que en su conjunto no implican gasto presupuestario alguno para la Junta de Andalucía, no obstante, estas medidas se articulan en el contexto de un marco financiero más amplio que comprende una inversión global sustentada en recursos públicos y privados, y que coincide en la parte de financiación pública, con el marco financiero estimado que dará soporte a la financiación con cargo al presupuesto de la Junta de Andalucía del Anteproyecto de Ley de Vivienda, actualmente en tramitación, el cual, dependerá en todo caso de las disponibilidades presupuestarias con las que cuente finalmente, dado que se sustenta, por un lado, en los recursos del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, Plan que aunque viene siendo estable en su reedición, no obstante, la obtención final de estos recursos dependerá en todo caso de que el Plan se apruebe para el período 2026-2029. Por otro lado, este marco financiero estimativo se sustenta, asimismo, en el Programa Bono Alquiler Joven, Programa cuyos recursos para el período 2026-2029 dependerán, de la misma forma, de que dicho Programa se prorrogue por parte del Estado, y finalmente, este marco contará con los mecanismos de financiación del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia financiado con fondos MRR del Next Generation- EU.

Por tanto, de las medidas de reactivación de suelo que determinan ajustes en la normativa administrativa a efectos urbanísticos, técnicos y procedimentales no se deriva coste presupuestario alguno. No obstante, lo que sí implica coste presupuestario para la Junta de Andalucía, es la implementación de una herramienta informática para crear la Bolsa de Suelo para Vivienda as- equible, coste que se cuantifica en 300.000 euros en cada una de las anualidades 2025 y 2026 con cargo al Presupuesto de la Agencia Digital de Andalucía (ADA) y que se financiará en 2025 mediante una modificación presupuestaria que tramitará la Con- sejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda con cargo al artículo 66 de su programa 43A que cuenta con disponibi- lidad de crédito.



Con respecto a la financiación del coste en la anualidad futura 2026, indicar que dicho gasto deberá contemplarse dentro de los créditos consignados en el Anteproyecto de Presupuesto de la Agencia Digital de Andalucía que se apruebe por el Consejo de Gobierno. Este incremento en el Presupuesto 2026 de ADA, deberá compensarse con el correspondiente decremento en la misma cuantía en los créditos consignados en el Anteproyecto de Presupuesto de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Asimismo, y a estos efectos, en el supuesto de que la ADA estimase una mayor inversión necesaria para el desarrollo y mantenimiento de la herramienta informática de la Bolsa de Suelo en anualidades futuras, deberá igualmente contemplarse dentro de los créditos consignados en el Anteproyecto de Presupuesto de la Agencia Digital de Andalucía (ADA) que se apruebe por el Consejo de Gobierno, en el marco de la envolvente económica que le sea asignada y, en todo caso, deberán asumirlo de conformidad con las disponibilidades presupuestarias que se aprueben en las correspondientes Leyes de Presupuestos.

Finalmente, se indica que, en el caso de que la actuación analizada fuera objeto de modificaciones que afectasen a su contenido económico-financiero y presupuestario, será necesario remitir una nueva memoria económica así como la documentación necesaria para la emisión del correspondiente informe por parte de este centro directivo y una comparativa con la documentación del expediente previo que contemple el análisis económico-financiero y presupuestario de los cambios realizados.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE PRESUPUESTOS,



EDUARDO LEON LAZARO		19/02/2025 13:16	PÁGINA 9/9
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	