**INFORME CPCUA n.º 74 bis/2024**

**A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO,**
**ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA**

Sevilla, a 30 de septiembre de 2024

**INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS DE ANDALUCÍA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA**

El Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante esa Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, comparece y como mejor proceda, **EXPONE:**

Que por medio del presente escrito procedemos a ampliar el informe de este Consejo con número 74/2024 de fecha 30 de julio de 2024 dando por reproducidas las alegaciones contenidas en el mismo respecto al **AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA,** y ello en base a las siguientes:

**ALEGACIONES**

**PRIMERA.- CONSIDERACIÓN GENERAL.**

El derecho a una vivienda que garantice un nivel de vida adecuado y en unas condiciones de dignidad inherente a la propia naturaleza humana se consagra en varios instrumentos internacionales

firmados y ratificados por España, como la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25.1) o el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11.1).

Entre los principios que deben regir la política social y económica, el artículo 47 de nuestra Constitución impone a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias y el desarrollo normativo apropiado para hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada. Si bien el artículo 33 de la Constitución configura derecho a la propiedad privada como un derecho cuyo contenido viene delimitado por su función social. La Constitución no tutela, por tanto, los usos "*antisociales*" del derecho de propiedad, en consideración con lo dispuesto, además, en su artículo 128, en virtud del cual "*toda la riqueza del país en sus distintas formas y, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general*".

La remoción de las barreras que impiden el acceso a una vivienda digna y adecuada y a los servicios y suministros domésticos esenciales incumbe a todos los poderes públicos sin excepción, debiendo adoptarse cuantas normas resulten pertinentes para garantizar el ejercicio de dichos derechos en el marco de sus respectivas esferas de competencia.

En el contexto actual en el que vivimos de escasez de vivienda asequible tanto en compra como el alquiler, la subida de precios y las consecuencias perniciosas que ello ha traído para muchas familias y la falta de intervención o la intervención ineficaz del sector público en materia de políticas vivienda ha provocado que, los poderes públicos se muestren incapaces de dar respuesta y ofrecer soluciones habitacionales asequibles y adecuadas. La inversión en vivienda protegida se ha visto sometida en la última década a una drástica reducción y Andalucía presenta un escaso parque público y social de vivienda, capaz de ofrecer cobertura tan solo a un porcentaje ínfimo de familias.

De todo lo expuesto se deriva la urgente necesidad de promover un parque público y social de vivienda estable que, a la vez que proporcione vivienda suficiente, adecuada y asequible, opere también como mecanismo corrector de los precios de la vivienda en el mercado privado.

**SEGUNDA.- CONSIDERACIÓN GENERAL.**

En relación al proceso participativo, es necesario mencionar que se ha echado en falta un proceso participativo al margen de la participación reglada a lo que hay que añadir la derogación del Observatorio de la Vivienda de Andalucía, órgano en cual se podría haber llevado a cabo esta participación.

Aunque mucho del contenido del proyecto son previsiones que ya se contenían en las normas que el proyecto deroga, hay otras cuestiones que son nuevas y otras que se modifican, es por ello que entendemos que debía haberse realizado un proceso previo participativo de la sociedad civil organizada desde el principio.

A mayor abundamiento mencionar el art 51 de la CE que recoge en su apartado segundo que "*Los poderes públicos promoverán la información y la educación de los consumidores y usuarios, fomentarán sus organizaciones y oirán a éstas en las cuestiones que puedan afectar a aquéllos, en los términos que la ley establezca.*" y el art. 24 Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias recoge que *"Las asociaciones de consumidores y usuarios constituidas conforme a lo previsto en este título y en la normativa autonómica que les resulte de aplicación, son las únicas legitimadas para actuar en nombre y representación de los intereses generales de los consumidores y usuarios.*"

**TERCERA.- CONSIDERACIÓN GENERAL.**

En el preámbulo de la norma se indica como justificación de la misma, y tras enumerar las diferentes normas vigentes en la materia en nuestra comunidad autónoma, lo siguiente *"... la dispersión y la desactualización normativa en materia de vivienda existente en nuestra Comunidad Autónoma, que se muestra obsoleta para dar respuesta a los retos actuales, entre los que se cuentan la necesidad de aplicar los principios de sostenibilidad a la política de vivienda, social, económica y medioambiental, materias en las que la legislación comunitaria, estatal y autonómica ha avanzado, incorporando los objetivos de la lucha contra el cambio climático y de una sociedad más cohesionada, inclusiva y acorde al uso de las nuevas tecnologías, por lo que se considera oportuna una nueva ley, a partir de la revisión, actualización y unificación de los textos legales en materia de vivienda que aborde los asuntos y directrices establecidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2023".*

De esta forma deroga por completo la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y con ello previsiones que se establecieron con el objeto de garantizar la función social de la vivienda, entre ellas medidas tales como las dirigidas a evitar la existencia de viviendas deshabitadas contenidas en la Ley 1/2010.

Por otro lado, partiendo de que nos encontramos ante un proyecto de ley y que por tanto no debe contener aspectos propios de su desarrollo reglamentario, no obstante comprobamos que nos encontramos con artículos más propios de ese desarrollo como por ejemplo en los artículos relativos a la adjudicación de las viviendas protegidas, cuya razón entendemos se debe al hecho de que se establece el carácter supletorio de normas donde se contienen dichas previsiones.

Así mismo, y a pesar de lo anterior, el articulado se remite en diversas ocasiones a un posterior desarrollo reglamentario, pero no se recoge plazo para el mismo, como ejemplo se pueden mencionar algunas cuestiones de cierta importancia como es el Consejo Andaluz de la Vivienda (art. 8) órgano de participación, el título II relativo a la Calidad de las viviendas, o el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía (art. 48).

En otro orden de cosas, echamos en falta que no recoja previsión alguna en relación a las viviendas turísticas siendo una de las causas que influyen en la escasez y precios del mercado del alquiler que imposibilita el acceso o fuerza el exilio de los ciudadanos y las familias a otros entornos urbanos, dificultando o impidiendo la integración social, el desarrollo de la vida en comunidad y la propia identidad personal y colectiva, salvo para prohibir este uso en las viviendas protegidas como no podría ser de otra manera. Así mismo tampoco recoge ninguna previsión relacionada con medias tendentes a la limitación de la subida de precios en el alquiler, en este sentido podía haber abordado el tema en términos similares a los que contempla la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, aprobada por el Parlament de Catalunya, que impone límites máximos a las rentas de alquiler para los nuevos contratos en zonas o áreas tensionadas en base a precios de referencia fijados en torno a indicadores previamente creados (índice de referencia de precios de alquiler de viviendas), e igualmente impide que los niveles de renta superen las cuantías de los contratos de arrendamiento previamente celebrados. No obstante en la exposición de motivos ya se vislumbra la falta de interés por abordar estos asuntos.

En cuanto a las novedades introducidas por la norma queremos hacer especial mención al hecho de que se hayan incluido cuestiones tales como la calidad de las viviendas y el capítulo destinado a la intermediación inmobiliaria en el mercado residencial, aspectos del proyecto que valoramos con ciertas matizaciones que se podrán de manifiesto en las alegaciones al articulado.

Así mismo y en relación con estas novedades planteamos nuestras reservas en relación a la modificación que se lleva a cabo relativa a la conversión de suelos urbanos dotacionales en residenciales.

**CUARTA. - Artículo 1. Objeto de la Ley.**

En cuanto al título del artículo, el mismo hace referencia al objeto de la norma siendo que en su apartado segundo enumera los fines, por tanto se propone la modificación del titulo del artículo pasando a denominarse "Objeto y fines de la Ley" o bien se dedique un artículo independiente a los fines.

Respeto al apartado 1 proponemos una mejora de redacción con la modificación del final del texto en el siguiente sentido: *"……...en las condiciones establecidas en esta ley y en lo objetivos recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible".*

En relación al apartado 2 relativo a la finalidad de la ley se interesa que en la letra c se garantice la funcionalidad y la habitabilidad de la vivienda quedando la redacción de la siguiente forma:
*"c) Fijar los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su habitabilidad, funcionalidad, buen uso, conservación y rehabilitación."*

Por último, se propone añadir dos letras más, una relativa a la necesidad de planificación en la inspección a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquellas, y otra relativa a reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, todo ello en correlación con el Título VII relativo a la función inspectora de la administración sobre vivienda y el capítulos III del Título IV relativo a medidas de fomento en el mercado inmobiliario.

**QUINTA.- Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.**

Este precepto recoge una serie de principios que han de regir las políticas de vivienda de las administraciones públicas de Andalucía, en este sentido interesamos que se incluyan una serie de matizaciones en en los apartados siguientes:

Respecto al apartado 1 proponemos añadir al final del precepto lo siguiente " … *corrigiendo los desequilibrios territoriales."*

En relación al apartado 5 consideramos que debería hacerse una mención expresa a fomentar e impulsar la oferta en alquiler o en propiedad a precio asequible mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las necesidades de cada territorio.

En el apartado 6 se recoge *"Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de la política pública de vivienda en Andalucía, incentivando la colaboración de los distintos operadores y colectivos que intervienen en la misma*."

En nuestra opinión debe separarse ambos conceptos, por un lado se deberá garantizar la transparencia en el ejercicio de la política pública de vivienda, y por otro lado debe garantizarse la participación en dicha política a los agentes sociales entre los que deben incluirse expresamente a los consumidores, dando cumplimiento con ello a lo dispuesto en el art. 51 de la CE.

Respecto al apartado 7 se propone la siguiente inclusión: *"Simplificar los procedimientos administrativos en materia de vivienda* ***garantizando y reforzando el control administrativo****".* Tal y como venimos reiterando en diferentes informes la simplificación en los procedimientos administrativos no puede llevar a una relajación ni de requisitos ni de control por parte de la administración.

En relación al apartado 8 interesamos la inclusión de lo siguiente: *"Garantizar el efectivo cumplimiento de la normativa en materia de vivienda aplicable en nuestra Comunidad mediante* ***la planificación y*** *el ejercicio de la función inspectora y la potestad sancionadora".*
Por último echamos en falta que no se haya recogido en ninguno de sus apartados nada en relación a la adopción de medidas dirigidas a evitar la especulación.

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

En cuanto al apartado 1 la redacción no es clara, por ello sugerimos una mejora en la redacción definiendo por un lado que aspectos quedan incluidos en el contenido esencial, haciendo mención a la relación que guarda con su función social, es decir, el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística, y mencionar la obligación de los poderes públicos de asegurar su adecuado cumplimiento de acuerdo con sus competencias.

Por otro lado en relación al apartado 2 y con el mismo fin, se interesa que se añada que se garantizará la igualdad.

**SÉPTIMA.- Artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda.**

En relación al apartado 1, y atendiendo al objeto, composición y funciones del órgano según lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4, consideramos que debe definirse como un órgano de carácter consultivo y de participación social, es por ello que se propone una modificación del texto con el siguiente contenido: "*1. Se crea el Consejo Andaluz de la Vivienda, como* ***órgano colegiado de participación social y de carácter consultivo*** *en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda*."

En cuanto a la composición del órgano referida en el apartado 3, se dispone que en el mismo estarán representados entre otros, los agentes económicos, sociales, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda. Es por ello que interesamos, sin perjuicio del desarrollo reglamentario posterior que se lleve a cabo para definir la composición del órgano, la norma debe efectuar una mención expresa a que la composición del órgano será plural y acogerá en su seno a los agentes económicos y sociales más representativos y en concreto el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía con una participación análoga en número al resto de agentes sociales, en concreto con el sindical y empresarial, atendiendo a lo dispuesto en el art. 51 de la Constitución.

Por último y en relación con las funciones, se propone la inclusión de una nueva función no contemplada que consideramos pertinente y acorde con el objetivo de órgano, como es *"la participación en la elaboración de normas y planes relacionados con la materia"*. Así como incluir una de las funciones que tenía atribuidas el Observatorio de la Vivienda, órgano de participación ya derogado, relativa a: *Estudiar y analizar la función social de la vivienda y la realidad social y económica de la misma, con especial atención al ejercicio de los derechos habitacionales y a la incidencia de los suministros básicos a las viviendas.*

**OCTAVA.- Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible.**

El precepto dispone en su apartado primero que *"La Consejería competente en materia de vivienda, promoverá la constitución de una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, a los efectos de publicitar y dar transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada……"*

En primer lugar consideramos necesario que el precepto en vez de indicar *"promoverá la constitución..." indique* "constituirá´" quedando por tanto configurada como una obligación que debe asumir la Consejería.

Por otro lado no se especifica en el precepto cómo se dotará de contenido, cómo se actualizará, así mismo no se recoge si será o no objeto de desarrollo posterior, por tanto consideramos que dicho precepto requiere de mayor desarrollo.

**NOVENA.- Artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada.**

Con independencia de considerar que para dar cumplimiento a los objetivos de la norma sea necesario contar con dicha colaboración por medio de medidas de fomento arbitradas por la administración, no cabe duda que ésta debe garantizar los objetivos de la norma y por tanto no dejar su cumplimiento sólo a esta colaboración.

Dicho lo anterior, este artículo en su apartado segundo recoge que de conformidad con lo establecido en el art. 9 de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y a su desarrollo reglamentario, los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras reguladas en dicha norma podrán desarrollar una serie de tareas de colaboración con las Administraciones públicas. En este punto y pesar de lo recogido en la norma

anteriormente citada, no consideramos adecuado que la administración acuda a esta colaboración en tareas que deben ser realizadas por la propia administración sobre todo cuando afectan a derechos de la ciudadanía y a un bien tan importante como es la vivienda para velar por la correcta ejecución y destino de la misma en aspectos tales como lo recogido el los apartados 2.3ª y 2.4ª.

**DÉCIMA.- Artículo 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.**

En este precepto se crea una comisión interadministrativa para la dirección y coordinación de las herramientas de colaboración público-privada, así como para el fomento de las iniciativas de colaboración público-privada, y se configura como un como órgano de participación ciudadana, adscrita a la Consejería competente en materia de vivienda y que será objeto de desarrollo posterior en aspectos tales como su composición, organización y funciones.

En este sentido consideramos necesario que se indique, al igual que se hace con el Consejo Andaluz de la Vivienda, que en su composición estarán representados entre otros, los agentes económicos, sociales, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda con independencia de su posterior desarrollo.

**DÉCIMO PRIMERA.- Artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo.**

En el apartado 1 se recoge *"1. Los Ayuntamientos con población igual o superior a 10.000 habitantes, así como los municipios costeros del litoral andaluz o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo".*

En este sentido, atendiendo a las competencias atribuidas a los municipios tanto por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía y que también se reflejan en el art. 7 del proyecto, donde se recoge expresamente como competencia la elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda, es necesaria la justificación del motivo por el cual sólo se establece en esta norma tal exigencia tan sólo para los municipios con población de igual o superior a 10.000 habitantes y a los municipios costeros del litoral andaluz o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional.

**DÉCIMA SEGUNDA.- Artículo 21. Reservas para viviendas protegidas.**

En relación a lo recogido en el párrafo segundo nos remitimos a la alegación anterior.

**DÉCIMO TERCERA.- Título II. Calidad de las viviendas.**

Con independencia de considerar adecuado el abordar esta cuestión en la norma, comprobamos que a pesar de que en el preámbulo de la misma se hace referencia a la necesidad de un posterior desarrollo reglamentario no se prevé ni en capítulo ni en la disposiciones del mismo por lo que debería hacerse mención a ello así como el plazo para su desarrollo.

Así mismo y en relación a la vivienda protegida, nuestra Comunidad autónoma cuenta con la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma. Al respecto no se hace mención a la misma en las disposiciones por lo que entendemos que que quedará vigente sin perjuicio de las modificaciones pertinentes de las que haya de ser objeto para adecuarlo a este capítulo.

Por último en el mismo sentido de lo anterior respecto a la Orden de Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 30 noviembre 2009 por la que se aprueba las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos, en relación a lo recogido en el art. 28.6 de este capítulo relativo al Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

**DÉCIMO CUARTA.- Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana.**

En relación al apartado 1 del artículo entendemos que requiere de una revisión en su redacción en este sentido proponemos la siguiente: *"La promoción de la calidad de vida de la ciudadanía y la habitabilidad de sus viviendas, a través de la implementación de la arquitectura sostenible mejorando con ello la eficiencia energética de los edificios, minimizando los residuos y los materiales químicos tóxicos y creando entornos saludables y productivos para sus ocupantes. "*

En cuanto al apartado 3 es confusa la redacción del mismo puesto que no logramos entender que se quiere decir con ello, en nuestra opinión debe garantizarse un correcto equilibrio entre los usos residenciales, turístico y comerciales atendiendo a la situación que se vive en muchas ciudades andaluzas a consecuencia del turismo y los problemas que provoca en cuanto a la disponibilidad de vivienda para uso residencial si como de convivencia y descanso. Es evidente que no estamos en contra de la actividad turística, máxime cuando el turismo supone un alto porcentaje en el PIB de nuestra comunidad, así como una fuente de generación de empleo directo e indirecto, pero consideramos necesaria la ordenación y la regulación de esta actividad en el parque residencial. El derecho a la vivienda y el uso de la ciudad de sus habitantes con la suficiente calidad de vida, no puede estar condicionado por el uso turístico de las viviendas y a la actividad comercial.

En la misma línea de ambigüedad manifestada anteriormente en relación al apartado 6 donde nos preocupa los usos que se puedan dar a edificios culturales que forman parte del patrimonio cultural de Andalucía, así como en el apartado 7 en relación a la promoción del dinamismo económico.

Por último entendemos que existe duplicidad entre algunos principios con previsiones que se contiene en otros por lo que proponemos la revisión de los apartados 8, 9, 10, y 13.

**DÉCIMO QUINTA.- Artículo 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo.**

En relación al apartado 2 qué ocurre en el caso de municipios que no tengan obligación de tener plan municipal de vivienda (art. 17), nos planteamos si esta situación se atenderá por medio del los programas del Plan Andaluz de Vivienda vigente, previa declaración de Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana como se indica en el apartado 3 de este artículo, ya que en el artículo siguiente se indica que para que el Ayuntamiento declare una zona como Área de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana debe tenerse en cuenta los datos y análisis de los Planes Municipales de Vivienda.

Por tanto entendemos que con independencia de que el municipio cuente o no con un Plan de vivienda deben de existir mecanismos para poder optar a este tipo de medidas ,así mismo es necesario que la administración autonómica cuente con un mapa o estudio de la situación en Andalucía en colaboración con los municipios y llevar a cabo planes específicos de intervención.

Por último y en correlación con lo indicado anteriormente, interesamos que se modifique al redacción del apartado 5 en el siguiente sentido: *"Los planes de vivienda **contendrán** medidas para la eliminación del chabolismo y el realojo de las personas habitantes."*

**DÉCIMO SEXTA.- Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda.**

En el apartado 2 se recoge: "*Para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, alquiler o cesión de uso, o ser beneficiario de las ayudas al alquiler de vivienda establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en Andalucía, las personas físicas no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o haber recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en los últimos cinco años."*

El Plan VIVE recoge previsión similar en su art. 3.5 con matizaciones. Cuando se tramitó la modificación de dicho artículo desde este Consejo se hicieron alegaciones en el sentido de que la ocupación responde a multitud de factores de todo orden, social, económico, cultural, etc. es decir son muchas la circunstancias que han podido llevar a la ocupación de una vivienda, entre las cuales se puede encontrar desde una ocupación con una finalidad lucrativa hasta situaciones de necesidad de personas y familias vulnerables, donde la administración no les ha dado una solución habitacional y se han visto abocados a ello, no cabe olvidar que es también una realidad la escasez de viviendas públicas (que no sólo se debe a la ocupación ilegal de algunas de ellas) así como el aumento de los desahucios. De esta forma se solicitó una revisión del planteamiento realizando una adecuada ponderación de los factores y circunstancias concurrentes.

La redacción del precepto objeto de estudio equipara el ilícito civil o administrativo al penal, que no deben entenderse en el mismo sentido, y por tanto conllevar iguales consecuencias y establece un plazo para poder optar al programa, que para el caso de condenas penales estaría por encima del plazo establecido para la cancelación de los antecedentes penales cuando se trata de penas calificadas como leves o menos graves inferiores a cinco años, que será lo habitual atendiendo al tipo penal.

Desde este Consejo no compartimos el planteamiento y solicitamos una revisión del mismo atendiendo a las cuestiones expuestas, realizando una adecuada ponderación de los factores y circunstancias concurrentes, de lo contrario parecería que lo que se pretende precisamente es dejar

fuera de la posibilidad de acceder a los programas previstos en el plan, entre ellos el acceso a una vivienda, en cualquier circunstancias incluso aquellas merecedoras de protección social.

Tal y como se formula la propuesta de modificación parece que esta iniciativa responde mas a un incremento de la preocupación social por este fenómeno y por los problemas de indefensión que vienen denunciando los propietarios de los inmuebles ocupados, pero que ha de ser abordado desde otras perspectivas dada la variabilidad de factores que influyen en este fenómeno como hemos indicado, adoptando medidas entre las que por supuesto se encuentra el aumento del parque público residencial.

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

Se valora la oportunidad de la regulación ya que desde este Consejo, hemos defendido la necesidad de dotar de una mayor seguridad jurídica al sector con medidas que hagan del mismo un mercado más transparente y que garanticen la protección al consumidor frente al mismo, aumentando con ello la confianza del consumidor en el sector.

Con la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía entendemos que se fomenta el control administrativo de la intermediación inmobiliaria en beneficio de la calidad del servicio, de la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario y de la defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, aumentando con ello la confianza de éstos en el mercado inmobiliario.

No obstante lo anterior teniendo en cuenta lo recogido en el artículo siguiente donde se indica que la inscripción tendrá carácter declarativo, y por tanto no se exige para poder operar, es obvio que en el mercado seguirán existiendo operadores que no cumplan con los requisitos aquí definidos por lo que encontramos por tanto deficiente la regulación propuesta.

**DÉCIMO OCTAVA.- Artículo 49. Inscripción sobre la base de una declaración responsable.**

En relación al apartado 1 indicar que desde este Consejo consideramos que la inscripción debe ser necesaria para el ejercicio de la actividad y por tanto interesamos la modificación es ese sentido, entendemos que existe una razón imperiosa de interés general que justificaría la medida en los

términos definidos por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas: la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores .

Sobre el apartado 2, se estima conveniente determinar un plazo para la comprobación del cumplimiento de los requisitos y obligaciones mencionadas, no dejando a la discreccionalidad de la Secretaria General de Vivienda llevar a cabo o no la comprobación de los datos aportados evitando con ello que se opere en el mercado sin cumplir con los requisitos exigidos, así mismo, ello debe completarse con un plan de inspección anual.

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

Para solicitar la inscripción se recogen una serie de requisitos que deben acreditar las personas que prestan servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario, así como en los mismos términos para el caso de las agencias de intermediación inmobiliaria, recayendo la obligación de acreditar dicha capacitación en el caso de personas jurídicas al menos una de las personas administradoras o, en su caso, una persona miembro, integrante del consejo de administración de la sociedad, y también la persona responsable del establecimiento abierto al público.

Sin embargo, entendemos necesario que deba también exigirse algún tipo de formación o capacitación al personal comercial que trabaje en el establecimiento, pues la experiencia y el conocimiento de los posibles conflictos que pudieran surgir con las personas consumidoras en la prestación del servicio nos lleva a solicitar el refuerzo de la capacitación del personal que se encuentra por cuenta ajena ejerciendo la actividad sin ser el responsable del establecimiento.

En el citado artículo se recoge que para poder inscribirse en el registro se debe cumplir al menos uno de los requisitos recogidos en el mismo, indicando el aparado c) del precepto lo siguiente: *Tener experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Esta experiencia se tiene que acreditar mediante el informe de vida laboral del trabajador que acredite la dedicación al sector inmobiliario, alta de autónomo o contrato de franquicia en el ámbito inmobiliario con vigencia en estos cuatro años.* En nuestra opinión dicha situación debe referirse más a una situación transitoria que a un requisito de capacitación profesional, por lo que en

todo caso debe exigirse un nivel concreto de formación no bastando tan solo la experiencia laboral en el sector.

Por último debe de incluirse un apartado donde se establezca la obligación de una formación continua en la materia, tanto de la persona intermediaria cuando se trate de una persona física, como del responsable y del personal a su cargo en el caso de personas jurídicas.

**VIGÉSIMA.- Artículo 51. Garantías y seguros de responsabilidad civil.**

De la redacción del precepto esta parte infiere que dichos requisitos serán exigibles a todo operador del mercado inmobiliario para ejercer la actividad con independencia de que posteriormente se inscriba en el registro, por lo que solicita que se aclare este aspecto.

**VIGÉSIMO PRIMERA.- Artículo 53. Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.**

En relación al apartado 1 se indica que se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca desocupada más de seis meses consecutivos, de esta forma se aumenta al doble el periodo actualmente establecido de tres meses. No se justifica en la norma el motivo de la oportunidad de dicha modificación con lo cual consideramos necesario mantener el plazo actual de tres meses establecido en el aun vigente art. 11.1 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

En cuanto al apartado segundo se interesa que se incluya de la redacción del art. 11.1 de la norma anteriormente citada lo siguiente: *"Cuando dicha actividad requiera de un espacio físico diferenciado del uso de vivienda, su superficie útil no podrá superar el 15 por ciento de la misma*".

Por último la previsión contenida en el apartado 3 debería estar contenida en el dos con lo cual interesamos la modificación en este sentido y por tanto la nueva numeración del precepto.

**VIGÉSIMO SEGUNDA.- Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.**

Respecto al apartado 2 letra f consideramos que debe incluirse una excepción que también se recoge en el vigente Reglamento de vivienda Protegida relativo a *"Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente plan de vivienda" .*

Así mismo el artículo no recoge lo dispuesto en el art. 5.4 y 5.5 del Decreto 149/2006 si bien es cierto que la disposición transitoria tercera se indica que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario seguirán aplicándose de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, no obstante dada la importancia de su contenido interesamos que se incluya.

**VIGÉSIMO TERCERA.- Artículo 63. Procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de vivienda protegida.**

El art. 13.3 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía actualmente vigente, dispone *"El correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo podrá establecer otros procedimientos de selección distintos de los previstos en las bases reguladoras de los Registros Municipales para determinados programas, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia".* De esta forma en el Plan VIVE se recogió en su art. 23 un procedimiento simplificado de adjudicación. En dicho procedimiento es el registro quien facilita al promotor una lista priorizada de demandantes en número igual al de viviendas ofrecidas y otro tanto de suplentes, comprobando previamente el cumplimiento de los requisitos de los mismos para optar a dichas viviendas, así como, en su caso, la suficiencia económica.

En la redacción que se propone esta selección es efectuada por el promotor dejando a su arbitrio el procedimiento a seguir garantizando la pública concurrencia y transparencia y realizando la comprobación del cumplimiento de los requisitos de acceso.

A este respecto consideramos que de establecerse este procedimiento como alternativa al procedimiento general sin necesidad de estar recogido en la planificación debe hacerse con garantías, siendo en todo caso el registro quien facilite la lista de seleccionados previa revisión del cumplimiento de los requisitos, así mismo deben de recogerse los supuestos concretos que

justificarían llevar a cabo la adjudicación por este procedimiento, es por ello que proponemos la modificación del precepto en el sentido expuesto.

**VIGÉSIMO CUARTA.- Artículo 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.**

En relación al apartado 5 nos remitimos a la alegación realizada al artículo 12 relativo a otras formulas de colaboración público privadas, puesto que estamos en contra de que la administración acuda a esta colaboración en tareas que deben ser realizadas por la propia administración para velar por la correcta ejecución y destino de la vivienda.

Por otro lado y en relación a la calificación definitiva, apartado 9, es necesario que se recoja un plazo dentro del cual el Ayuntamiento lleve a cabo la verificación de la documentación presentada para la obtención de la calificación definitiva.

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

En relación al apartado 2 letra b se propone que se añada *"… y el reconocimiento de que cumple las condiciones de acceso a la vivienda, en particular, lo relativo a los ingresos económicos y a que no es titular de otra vivienda "* **.**

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

Con independencia de su desarrollo reglamentario es necesario que se indique un plazo dentro del cual no es posible la trasmisión «inter vivos», el alquiler, ni la cesión de su uso por ningún título, salvo que el programa prevea un plazo inferior, salvo la excepciones que se recojan, en la misma línea que se establece actualmente en el art. 26 del Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía.

**VIGÉSIMO SÉPTIMA.- Artículo 77. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.**

En relación al apartado 4 consideramos que a parte de tener que acreditar la no disposición de otra vivienda conforme a la legislación vigente es necesario que también reúna los requisitos para ser destinatario de una vivienda protegida atendiendo a la función social de esta.

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

La regulación que contiene este artículo resulta escasa en comparación a lo preceptos contendidos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y que expresamente queda derogada con este proyecto.

En este sentido y dado que no se expresa que vaya a ser objeto de desarrollo reglamentario, solicitamos una revisión del mismo atendiendo a la regulación antes mencionada el sentido de mantener lo recogido en el Título IX de la Ley 1/2010.

**VIGÉSIMA NOVENA.- Artículo 82. Derechos de adquisición preferente en primeras adjudicaciones.**

Al apartado 6 letra b interesamos que se incluya que las viviendas adquiridas en virtud de un derecho de adquisición preferente deberán ser destinadas a su adjudicación, en régimen de venta o de arrendamiento, a personas que reúnan los requisitos que, para ser destinatarios de viviendas protegidas, establezca el programa de vivienda a cuyo amparo se haya concedido la calificación provisional.

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

En relación al apartado 1 se propone añadir al final del párrafo *"….. o del Ayuntamiento o entidad pública que sean designados por aquélla."*

Al igual que manifestamos en la alegación relativa al art. 79 este precepto no hace mención a desarrollo reglamentario posterior es por ello que interesamos que sea revisado de conformidad al contenido previsto en los artículos contenidos en el Título III del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Así mismo no se hace mención expresa a los derechos de de tanteo y retracto legal en las segundas o posteriores transmisiones «inter vivos» de las viviendas protegidas, durante el período legal de protección, por lo que se interesa su inclusión.

**TRIGÉSIMO PRIMERA.- Artículo 84. Descalificación.**

En relación al apartado 1 letra c manifestamos nuestro desacuerdo con la posibilidad de permitir la descalificación de viviendas, cuando ésta se encuentre en suelo residencial y exista la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística. Por tanto se debe indicar con carácter general *"Que la procedencia de los suelos en los que la vivienda esté ubicada no impida la descalificación."*

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- Artículo 101. Criterios generales de planificación.**

Se propone la inclusión de los siguientes criterios: El grado de incidencia de las prácticas de retención de viviendas que potencialmente restrinjan el acceso a las viviendas deshabitadas a consecuencia de la no incorporación de las mismas al mercado inmobiliario de venta o arrendamiento y el grado de lesión a la función social de la propiedad como consecuencia de una posible posición de dominio, en todo o en parte, del mercado inmobiliario.

**TRIGÉSIMA TERCERA.- Artículo 102. Plan de Inspección en materia de vivienda.**

En relación al apartado 2 en el cual se indica que el Plan tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora, proponemos que se prevea y por tanto se añada al precepto que los resultados del mismo se harán públicos en el portal de transparencia.

**TRIGÉSIMO CUARTA.- Artículo 113. Sanciones en materia de vivienda en general.**

En relación a este artículo no se recoge el destino de las cuantía de las multas, es por ello que se interesa que se incluya esta cuestión.

De esta forma proponemos que se indique que las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante con destino a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

**TRIGÉSIMO QUINTA.- Artículo 114. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida.**

En relación a las infracciones muy graves solicitamos la modificación del apartado 4 letra c en el siguiente sentido: "*c) Exigir, por cualquier medio, en la promoción, transmisión, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, una cantidad no permitida por la normativa aplicable en concepto de precio de venta o arrendamiento".*

**TRIGÉSIMO SEXTA.- Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida.**

Proponemos que se indique expresamente que las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la

Administración actuante con destino a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMA. - Disposición Transitoria Tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio.**

La disposición establece que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, y el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Puesto que dichas normas recogen previsiones que no se contienen en este proyecto y otras se regulan de forma distinta en aras de la seguridad jurídica debería indicar que disposiciones son de aplicación por no ser contrarias al proyecto de ley y establecer un plazo para el desarrollo reglamentario, a modo de ejemplo mencionamos el art. 62 relativo al procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida o el art. 67 relativo al procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.

**TRIGÉSIMO OCTAVA.- ANEXO. Definiciones y Conceptos.**
En relación al concepto “inquiocupación” proponemos su eliminación no sólo del anexo sino también del texto normativo. Se trata de un concepto no jurídico que define una situación que no en todo caso es equiparable a la ocupación o usurpación en término legales y que por tanto criminaliza a personas que por razón de vulnerabilidad no les es posible afrontar el pago de la renta y no cuentan con una alternativa habitacional. Por tanto entendemos que la inclusión de este término responde más a un interés político que a otro motivo y por tanto solicitamos su eliminación del texto.

En virtud de lo expuesto,

**SOLICITAMOS A LA A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA,** que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe al **ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA**, acordando la continuación de la tramitación como mejor se ajuste a Derecho.

Por ser todo ello de Justicia que pedimos en lugar y fecha indicados ut supra,