Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de Andalucía

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 17 de marzo de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-073-9
NIPO (Papel): 007-16-072-3
NIPO (ePUB): 007-16-074-4
ISBN: 978-84-340-2299-7
Depósito Legal: M-12882-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

1. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía 9

§ 3. Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda 45

§ 4. Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo 79

§ 5. Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda 110

§ 6. 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 137

§ 7. Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la armortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios 189

§ 8. Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento 199

§ 9. Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la Comunidad Autónoma de Andalucía 205

§ 10. Decreto 378/2000, de 1 de septiembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar la amortización anticipada a los titulares de viviendas de promoción pública cedidas en régimen de venta con precio aplazado, acogidas a regímenes de protección anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre 213

§ 11. 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. [Inclusión parcial] 217

§ 12. Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía 230

§ 13. Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía 248

§ 14. Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda 253

2. ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO: PLANES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

§ 15. 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 278

§ 16. Orden de 23 de noviembre de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas 342

3. NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

§ 17. Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros. [Inclusión parcial] . . 391

§ 18. Decreto 93/2014, de 27 de mayo, de traspaso de funciones en materia de fianzas de arrendamientos de vivienda y para uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad 396

4. NORMATIVA TÉCNICA

§ 19. Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica 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 404

§ 20. Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía 411

§ 21. Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía. [Inclusión parcial] 428

§ 22. Decreto-ley 1/2014, de 18 de marzo, por el que se regula el programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015. [Inclusión parcial] 446

5. NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 23. Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía 473

6. NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 24. Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. [Inclusión parcial] 514

§ 25. Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. [Inclusión parcial] 546

7. NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 26. Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas 595

8. NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 27. Decreto 448/2010, de 21 de diciembre, por el que se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la titularidad de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a determinadas promociones públicas de viviendas, locales, trasteros, garajes y edificaciones complementarias propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía. [Inclusión parcial] 660

§ 28. Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) 667

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor 1

1. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía 9

Preámbulo 9
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 12
TÍTULO I. Del derecho de acceso a la vivienda protegida 14
TÍTULO II. De los instrumentos de las Administraciones públicas andaluzas 15
TÍTULO III. De la conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas 18
TÍTULO IV. De los alojamientos 19
TÍTULO V. De las garantías del derecho a la vivienda 20
TÍTULO VI. De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas 20
CAPÍTULO I. De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración 20
Sección 1.ª Concepto de vivienda deshabitada 20
Sección 2.ª Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada 22
Subsección 1.ª Actuaciones previas 22
Subsección 2.ª De la instrucción del procedimiento contradictorio 23
Subsección 3.ª Resolución del procedimiento 25
CAPÍTULO II. Del Registro de Viviendas Deshabitadas 26
CAPÍTULO III. De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas 26
TÍTULO VII. Del ejercicio de la potestad de inspección y de la potestad sancionadora 28
CAPÍTULO I. De las potestades de inspección 28
CAPÍTULO II. De la potestad sancionadora 30
Sección 1.ª Tipificación de las infracciones 30
Sección 2.ª Responsabilidad 31
Sección 3.ª De las diferentes medidas aplicables 32
Sección 4.ª Prescripciones y caducidad 34
Sección 5.ª Competencias en el procedimiento sancionador 35
TÍTULO VIII. Sistema de información del parque residencial de Andalucía 36
TÍTULO IX. Los derechos de tanteo y retracto en determinadas transmisiones de viviendas 36
CAPÍTULO I. Del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto 37
CAPÍTULO II. Delimitación 40
CAPÍTULO III. Adjudicación de las viviendas 41
Disposiciones adicionales 41
Disposiciones derogatorias 43
Disposiciones finales 43
ANEXO 44

§ 3. Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda 45

Preámbulo 45
Artículos 50
Disposiciones adicionales 76
Disposiciones transitorias 77
Disposiciones derogatorias 77
Disposiciones finales 77

§ 4. Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo 79

Preámbulo 79
TÍTULO PRELIMINAR 83
CAPÍTULO ÚNICO. Disposición general 83
TÍTULO I. Viviendas protegidas 84
CAPÍTULO I. Régimen jurídico 84
CAPÍTULO II. Derechos y prerrogativas de la Administración 86
CAPÍTULO III. Infracciones y sanciones 89
Sección primera. Disposición general 89
Sección segunda. Infracciones 89
Sección tercera. Sanciones 91
TÍTULO II. Medidas en materia de suelo 92
Disposiciones adicionales 104
Disposiciones transitorias 106
Disposiciones derogatorias 106
Disposiciones finales 107

§ 5. Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda 110

Preámbulo 110
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 123
TÍTULO I. Medidas en materia de suelo, ordenación urbanística y vivienda 124
TÍTULO II. Medidas en materia de viviendas de uso turístico 127
Disposiciones adicionales 128
Disposiciones transitorias 128
Disposiciones finales 129

§ 6. 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 137

Preámbulo 137
Artículos 140
Disposiciones adicionales 141
Disposiciones transitorias 142
Disposiciones derogatorias 143
Disposiciones finales 143
ANEXO I 144
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones de carácter general 144
TÍTULO I. Régimen Legal de las Viviendas Protegidas 148
CAPÍTULO I. Normas generales 148
CAPÍTULO II. Arrendamiento 151
CAPÍTULO III. Venta o adjudicación 153
CAPÍTULO IV. Segundas o posteriores transmisiones, y arrendamiento de viviendas protegidas calificadas en programas en venta 155
TÍTULO II. Calificación de vivienda protegida 160
TÍTULO III. Derechos y prerrogativas de la administración 164
CAPÍTULO I. Derecho de adquisición preferente 164
CAPÍTULO II. Derechos de tanteo y retracto legal 166
ANEXO IA 168
ANEXO IB 170
ANEXO IC 174
ANEXO ID 176
ANEXO II 178
ANEXO III 181
ANEXO IV 183
ANEXO IV-BIS 185
ANEXO V 186

§ 7. Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad 189

Autónoma de Andalucía y a la armortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios . . . . . .

Preámbulo 189
Artículos 190
Disposiciones adicionales 194
Disposiciones transitorias 195
Disposiciones derogatorias 195
Disposiciones finales 195
ANEXO I 196
ANEXO II 198

§ 8. Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento 199

Preámbulo 199
Artículos 200
Disposiciones adicionales 202
Disposiciones transitorias 203
Disposiciones derogatorias 203
Disposiciones finales 204
ANEXO 1. Porcentaje aplicable al precio de las viviendas 204
ANEXO 2. Tabla de amortización 204

§ 9. Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la Comunidad Autónoma de Andalucía 205

Preámbulo 205
Artículos 206
Disposiciones adicionales 207
Disposiciones transitorias 207
Disposiciones derogatorias 207
Disposiciones finales 208
ANEXO 209

§ 10. Decreto 378/2000, de 1 de septiembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar la amortización anticipada a los titulares de viviendas de promoción pública cedidas en régimen de venta con precio aplazado, acogidas a regímenes de protección anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre 213

Preámbulo 213
Artículos 214
Disposiciones adicionales 215
Disposiciones transitorias 216
Disposiciones derogatorias 216
Disposiciones finales 216

§ 11. 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. [Inclusión parcial] 217

Preámbulo 217
Artículos 219
Disposiciones transitorias 219
Disposiciones derogatorias 220
Disposiciones finales 220
REGLAMENTO REGULADOR DE LOS REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA 221

§ 12. Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía 230

Preámbulo 230
Artículos 231
Disposiciones adicionales 232
Disposiciones transitorias 232
Disposiciones finales 232
ANEXO I. REGLAMENTO DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA 232
ANEXO II. DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS EN PROYECTO O EN CONSTRUCCIÓN 239
ANEXO III. DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SU PRIMERA TRANSMISIÓN 241
ANEXO IV. JUSTIFICACIÓN DE LA ENTREGA DE LA NOTA EXPLICATIVA SOBRE EL PRECIO Y LAS FORMAS DE PAGO 244
ANEXO V. FICHA INFORMATIVA EN SEGUNDAS O ULTERIORES TRANSMISIONES DE VIVIENDAS 244
ANEXO VI. DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS 245

§ 13. Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía 248

Preámbulo 248
Artículos 249
Disposiciones finales 252

§ 14. Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda 253

Preámbulo 253
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 259
TÍTULO I. De la información a las personas consumidoras y usuarias y de las actuaciones preparatorias 261
TÍTULO II. Contrato de préstamo hipotecario 268
TÍTULO III. Arbitraje, mediación y acciones de cesación 269
TÍTULO IV. Información y formación en materia de contratación de préstamos hipotecarios 269
TÍTULO V. Régimen sancionador 270
Disposiciones adicionales 270
Disposiciones transitorias 271
Disposiciones finales 271
ANEXO I. Índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP) 276
ANEXO II. Cartel informativo del IDEP 277

2. ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO: PLANES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

§ 15. 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 278

Preámbulo 278
TÍTULO I. Disposiciones generales 289
CAPÍTULO I. Normas comunes 289
CAPÍTULO II. Instrumentos de apoyo y colaboración 297
TÍTULO II. Acceso a la vivienda 300
CAPÍTULO I. Vivienda protegida 300
CAPÍTULO II. Programas de vivienda protegida en venta o alquiler 304
Sección 1.ª Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler 304
Sección 2.ª Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas 305
Sección 3.ª Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción 306
Sección 4.ª Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas 307
Sección 5.ª Programa de subsidiación de préstamos convenidos 308
Sección 6.ª Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas 309
CAPÍTULO III. Ayudas al alquiler 309

TÍTULO III. Rehabilitación residencial y urbana. 310
CAPÍTULO I. Rehabilitación residencial 310
Sección 1.ª Programa de rehabilitación de viviendas 311
Sección 2.ª Programa de rehabilitación de edificios. 312
Sección 3.ª Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública 313
Sección 4.ª Programa de adecuación funcional básica de viviendas 315
Sección 5.ª Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana 316
CAPÍTULO II. Rehabilitación urbana. Ciudades más humanas 316
Sección 1.ª Programa de áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA) 316
Sección 2.ª Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan rehabilita patrimonio 318
Sección 3.ª Programa de rehabilitación del espacio público. Plan vive tu ciudad 320
Sección 4.ª Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan revive tu centro 321
TÍTULO IV. Vulnerabilidad residencial. 322
CAPÍTULO I. Intermediación e intervención 322
Sección 1.ª Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas 322
Sección 2.ª Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso 323
Sección 3.ª Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de andalucía. 324
CAPÍTULO II. Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social. 325
CAPÍTULO III. Protección de personas afectadas por desahucios, «Nadie sin hogar» 326
CAPÍTULO IV. Viviendas para realojos y emergencias 327
Sección 1.ª Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio 327
Sección 2.ª Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial 328
CAPÍTULO V. Programa para la integración social 329
TÍTULO V. Investigación, Formación, Difusión, Cooperación y Foro Andaluz de la Vivienda 329
CAPÍTULO I. Investigación 329
CAPÍTULO II. Formación 330
CAPÍTULO III. Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura 331
CAPÍTULO IV. Programas de cooperación territorial europea 333
CAPÍTULO V. Foro Andaluz de la Vivienda. 333
Disposiciones adicionales 334
Disposiciones transitorias 337
Disposiciones derogatorias 337
Disposiciones finales 337
ANEXO I. GLOSARIO DE CONCEPTOS UTILIZADOS EN ESTE DECRETO 338
ANEXOS II a VII. OMITIDOS 341

§ 16. Orden de 23 de noviembre de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas 342

Preámbulo 342
Artículos 345
Disposiciones adicionales 355
Disposiciones finales 355
ANEXO I. Bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural en la Comunidad Autónoma de Andalucía 356
ANEXO II. Modelo tipo de convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento de ..... como entidad colaboradora para la gestión de solicitudes y la entrega de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva en el área de regeneración y renovación urbana denominada 385

3. NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

§ 17. Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de 391

contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros. [Inclusión parcial] . . . . . .

[. . .]

TÍTULO II. Fianzas de arrendamientos y suministros 391
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 391
CAPÍTULO II. Obligación de fianza 391
CAPÍTULO III. Obligación de depósito 392
CAPÍTULO IV. Inspección y procedimiento de exacción 393
CAPÍTULO V. Régimen sancionador 394
CAPÍTULO VI. Naturaleza y régimen presupuestario 395
Disposiciones finales 395

§ 18. Decreto 93/2014, de 27 de mayo, de traspaso de funciones en materia de fianzas de arrendamientos de vivienda y para uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad **396**

Preámbulo 396
Artículos 397
Disposiciones adicionales 397
Disposiciones derogatorias 398
Disposiciones finales 398
ANEXO I 400
ANEXO II 403

4. NORMATIVA TÉCNICA

§ 19. Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica 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 **404**

Preámbulo 404
Artículos 405
Disposiciones transitorias 407
Disposiciones finales 407
ANEXO. Texto integrado de 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 viviendas protegidas 407
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 407
CAPÍTULO II. Normativa Técnica de diseño de las viviendas protegidas 407
CAPÍTULO III. Determinaciones para la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida 409
Disposiciones adicionales 410

§ 20. Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía **411**

Preámbulo 411
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones y principios generales 414
TÍTULO I. De las energías renovables 417
TÍTULO II. Del ahorro y la eficiencia energética 420
TÍTULO III. Organización administrativa, procedimiento y mecanismos de colaboración 421
TÍTULO IV. Infracciones y sanciones 422
Disposiciones adicionales 426
Disposiciones transitorias 426
Disposiciones derogatorias 426
Disposiciones finales 427

§ 21. Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía. [Inclusión parcial] . . 428

Artículos . . . 428
Disposiciones adicionales . . . 428
Disposiciones transitorias . . . 428
Disposiciones finales . . . 430
REGLAMENTO DE FOMENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES, EL AHORRO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN ANDALUCÍA . . . 430
TÍTULO I. Edificios. . . . 430
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 430
CAPÍTULO II. Exigencias básicas de aprovechamiento de energías renovables, ahorro y eficiencia energética . 433
Sección 1.ª Requisito básico «Ahorro de energía» . . . 433
Sección 2.ª Instalaciones de aprovechamiento de energías renovables . . . 435
CAPÍTULO III. Calificación de eficiencia energética . . . 436
CAPÍTULO IV. Planes de gestión de la energía . . . 438
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 438
Sección 2.ª Edificios con potencia térmica nominal instalada superior a 70 kW e inferior a 600 kW. . . . 438
Sección 3.ª Edificios con potencia térmica nominal instalada igual o superior a 600 kW . . . 439
CAPÍTULO V. Certificado Energético Andaluz . . . 440
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 440
Sección 2.ª Procedimiento de certificación energética . . . 441
CAPÍTULO VI. Documentos reconocidos . . . 444
TÍTULO II. Industrias e instalaciones . . . 445

[. . .]

TÍTULO III. Obligación de uso de biocarburantes y biogás. . . . 445

[. . .]

TÍTULO IV. Régimen jurídico de los organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética . . . 445

[. . .]

TÍTULO V. Control administrativo, inspección y régimen sancionador. . . . 445

[. . .]

§ 22. Decreto-ley 1/2014, de 18 de marzo, por el que se regula el programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015. [Inclusión parcial] . . . 446

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales. . . . 446
TÍTULO I. Ayudas para la realización de inversiones de ahorro y eficiencia energética y energías renovables en edificios . . . 447
CAPÍTULO I. Incentivos para la realización de inversiones de ahorro y eficiencia energética y energías renovables en edificios. . . . 447
CAPÍTULO II. Instrumentos financieros . . . 465
TÍTULO II. Mesa de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía. . . . 465
Disposiciones adicionales . . . 467
Disposiciones transitorias . . . 471
Disposiciones derogatorias . . . 471
Disposiciones finales . . . 471

[. . .]

5. NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 23. Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía 473

Preámbulo . . . 473
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales. . . . 479
TÍTULO I. Impuestos directos . . . 481

CAPÍTULO I. Impuesto sobre la renta de las personas físicas . . . 481
CAPÍTULO II. Impuesto sobre el patrimonio . . . 488
CAPÍTULO III. Impuesto sobre sucesiones y donaciones . . . 489
Sección 1.ª Equiparaciones . . . 489
Sección 2.ª Reducciones de la base imponible . . . 489
Subsección 1.ª Por adquisiciones mortis causa . . . 489
Subsección 2.ª Por adquisiciones «inter vivos» . . . 492
Sección 3.ª Tarifa . . . 496
Sección 4.ª Cuota tributaria . . . 496
Sección 5.ª Bonificaciones de la cuota . . . 496
Subsección 1.ª Por adquisiciones mortis causa . . . 496
Subsección 2.ª Por adquisiciones «inter vivos» . . . 496
TÍTULO II. Impuestos indirectos . . . 497
CAPÍTULO I. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados . . . 497
Sección 1.ª Modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas . . . 497
Sección 2.ª Modalidad de actos jurídicos documentados . . . 500
CAPÍTULO II. Tributos sobre el juego . . . 502
Sección 1.ª Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar . . . 502
Sección 2.ª Tasa sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias . . . 503
CAPÍTULO III. Impuesto especial sobre determinados medios de transporte . . . 504
CAPÍTULO IV. . . . 505
TÍTULO III. Normas de aplicación de los tributos cedidos . . . 505
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 505
CAPÍTULO II. Impuesto sobre la renta de las personas físicas . . . 505
CAPÍTULO III. Impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados . . . 506
Sección 1.ª Normas comunes . . . 506
Sección 2.ª Impuesto sobre sucesiones y donaciones . . . 508
Sección 3.ª Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados . . . 508
CAPÍTULO IV. Tributos sobre el juego . . . 510
Sección 1.ª Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar . . . 510
Sección 2.ª Tasa sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias . . . 511
Disposiciones adicionales . . . 511
Disposiciones transitorias . . . 512
Disposiciones derogatorias . . . 513
Disposiciones finales . . . 513

6. NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 24. Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. [Inclusión parcial] . . . 514

Preámbulo . . . 514
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 517
TÍTULO I. De la igualdad de oportunidades y no discriminación . . . 522
TÍTULO II. De la atención integral . . . 523
TÍTULO III. De la salud . . . 523
TÍTULO IV. De la educación . . . 525
TÍTULO V. De la formación y el empleo . . . 528
TÍTULO VI. De los servicios sociales . . . 530
TÍTULO VII. De la cultura, el turismo, el deporte y otras actividades de ocio . . . 530
TÍTULO VIII. De la vida independiente, de la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas . . . 531
CAPÍTULO I. Condiciones de accesibilidad y no discriminación . . . 531
CAPÍTULO II. Medidas de acción positiva . . . 534
TÍTULO IX. De las tecnologías y la investigación . . . 536
TÍTULO X. Protección jurídica de las personas con discapacidad . . . 536
TÍTULO XI. De los medios de comunicación social y la publicidad . . . 537
TÍTULO XII. De la gobernanza en materia de personas con discapacidad . . . 538
CAPÍTULO I. De la planificación y actuaciones públicas . . . 538
CAPÍTULO II. De la participación social y la iniciativa social . . . 540
TÍTULO XIII. Del régimen sancionador en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal . . . 541
Disposiciones adicionales . . . 544
Disposiciones transitorias . . . 544

Disposiciones derogatorias . . . 544
Disposiciones finales . . . 544

§ 25. Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. [Inclusión parcial]. . . . 546

Artículos . . . 546
Disposiciones adicionales . . . 546
Disposiciones transitorias . . . 550
Disposiciones derogatorias . . . 551
Disposiciones finales . . . 551
REGLAMENTO POR EL QUE SE REGULAN LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA . . . 552
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales . . . 552
CAPÍTULO I. Objeto y ámbito de aplicación . . . 552
CAPÍTULO II. Definiciones y clasificaciones . . . 553
CAPÍTULO III. Proyectos y documentación técnica . . . 557
TÍTULO I. Accesibilidad en las infraestructuras y el urbanismo . . . 559
CAPÍTULO I. Espacios y elementos de uso público . . . 559
Sección 1.ª Normas generales . . . 559
Sección 2.ª Itinerarios peatonales accesibles. . . . 559
Sección 3.ª Aseos de uso público . . . 564
Sección 4.ª Obras e instalaciones . . . 564
Sección 5.ª Zonas de estacionamiento de vehículos . . . 565
Sección 6.ª Pavimentos . . . 565
Sección 7.ª Jardinería . . . 566
Sección 8.ª Parques, jardines, plazas y espacios públicos urbanos. . . . 566

[. . .]

CAPÍTULO II. Mobiliario urbano y señalizaciones. . . . 567
TÍTULO II. Accesibilidad en los edificios, establecimientos e instalaciones . . . 571
CAPÍTULO I. Edificios, establecimientos e instalaciones fijos de concurrencia pública . . . 571
Sección 1.ª Normas generales . . . 571
Sección 2.ª Espacios exteriores . . . 571
Sección 3.ª Espacios interiores al mismo nivel . . . 572
Sección 4.ª Espacios interiores entre distintos niveles . . . 574
Sección 5.ª Espacios reservados en salas, recintos y espacios exteriores o interiores . . . 578
Sección 6.ª Dependencias que requieran condiciones de intimidad. . . . 578
Sección 7.ª Equipamientos y mobiliario . . . 581
Sección 8.ª Piscinas de concurrencia pública . . . 582
Sección 9.ª Áreas de trabajo y zonas de concurrencia pública . . . 583
Sección 10.ª Aparcamientos de utilización colectiva en espacios exteriores o interiores adscritos a los edificios. . . . 583
Sección 11.ª Pavimentos interiores . . . 583
Sección 12.ª Información, señalización e iluminación. . . . 583
Sección 13.ª Seguridad en caso de incendio . . . 585
CAPÍTULO II. Instalaciones, construcciones y dotaciones para actividades temporales, ocasionales o extraordinarias en edificios de concurrencia pública . . . 586
CAPÍTULO III. Edificaciones de viviendas . . . 586
Sección 1.ª Normas generales . . . 586
Sección 2.ª Espacios, instalaciones y edificaciones complementarias de uso comunitario . . . 586
Sección 3.ª Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida . . . 588
Sección 4.ª Requisitos que han de reunir las viviendas reservadas . . . 590
TÍTULO III. Accesibilidad en el transporte . . . 593

[. . .]

TÍTULO IV. Medidas de fomento, control y seguimiento . . . 593
CAPÍTULO I. Medidas de fomento . . . 593
CAPÍTULO II. Medidas de control . . . 593

[. . .]

7. NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 26. Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas 595

Preámbulo 595
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales 602
TÍTULO I. Constitución, organización y funcionamiento 603
CAPÍTULO I. Constitución de la sociedad cooperativa 603
CAPÍTULO II. Régimen social 605
CAPÍTULO III. Del inversor o inversora 610
CAPÍTULO IV. Órganos sociales 610
Sección 1.ª Determinación 610
Sección 2.ª Órganos preceptivos 611
Subsección 1.ª Asamblea General 611
Subsección 2.ª El órgano de administración 615
Sección 3.ª Órganos potestativos 618
Sección 4.ª Del apoderamiento y la dirección 619
Sección 5.ª Régimen aplicable a los miembros de los órganos 620
CAPÍTULO V. Régimen económico 622
CAPÍTULO VI. Libros sociales y auditoría de cuentas 632
CAPÍTULO VII. Modificaciones estatutarias y estructurales 633
CAPÍTULO VIII. Disolución y liquidación 635
TÍTULO II. Tipología de cooperativas 637
CAPÍTULO I. Clasificación 637
CAPÍTULO II. Sociedades cooperativas de primer grado 638
Sección 1.ª Cooperativas de trabajo 638
Subsección 1.ª Régimen general 638
Subsección 2.ª Régimen especial 641
Sección 2.ª Cooperativas de consumo 642
Subsección 1.ª Régimen general 642
Subsección 2.ª Régimen especial 643
Sección 3.ª Cooperativas de servicios 644
Subsección 1.ª Régimen general 644
Subsección 2.ª Régimen especial 646
Sección 4.ª Cooperativas especiales 647
CAPÍTULO III. Cooperativas de segundo o ulterior grado y otras formas de integración 648
TÍTULO III. Asociacionismo cooperativo 649
TÍTULO IV. Las sociedades cooperativas y la Administración 651
CAPÍTULO I. Fomento y promoción cooperativa 651
CAPÍTULO II. Registro de Cooperativas Andaluzas 652
CAPÍTULO III. Régimen sancionador 653
Sección 1.ª Disposiciones generales 653
Sección 2.ª Infracciones y sanciones 654
CAPÍTULO IV. Descalificación 658
Disposiciones adicionales 658
Disposiciones transitorias 658
Disposiciones derogatorias 658
Disposiciones finales 659

8. NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 27. Decreto 448/2010, de 21 de diciembre, por el que se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la titularidad de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a determinadas promociones públicas de viviendas, locales, trasteros, garajes y edificaciones complementarias propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía. [Inclusión parcial] . . . 660

Preámbulo 660
Artículos 661
Disposiciones adicionales 664
Disposiciones transitorias 664
Disposiciones derogatorias 664

Disposiciones finales 664

[. . .]

§ 28. Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) 667

Preámbulo 667
Artículos 668
Disposiciones adicionales 668
Disposiciones transitorias 669
Disposiciones derogatorias 669
Disposiciones finales 670
ESTATUTOS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 670
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 670
CAPÍTULO II. Organización de la Agencia 674
Sección 1.ª Estructura 674
Sección 2.ª Presidencia y Vicepresidencia 675
Sección 3.ª El Consejo Rector 675
Sección 4.ª La Dirección General 678
Sección 5.ª La Gerencia 680
Sección 6.ª Direcciones Provinciales 680
CAPÍTULO III. Patrimonio, recursos económicos y contratación 681
CAPÍTULO IV. Régimen presupuestario, económico-financiero, planificación y programación. 682
CAPÍTULO V. Mecanismos de control 683
CAPÍTULO VI. Régimen del personal 685
CAPÍTULO VII. Régimen de los actos, competencia, jurisdicción y legitimación activa 687

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 17 de marzo de 2025

La finalidad de este Código es la de reunir en sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las

medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

Normativa sustantiva en materia de vivienda.

Acción administrativa de fomento: Planes de vivienda y rehabilitación.

Normativa en materia de arrendamientos.

Normativa técnica.

Normativa fiscal en materia de vivienda.

Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Normativa sobre cooperativas.

Normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda.

ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS:

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

En relación con la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, el TC ha dictado la Sentencia 93/2015, de 14 de mayo de 2015. El Recurso de inconstitucionalidad fue interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos del Decreto-ley de Andalucía 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda (BOE nº 146 de 19 de junio de 2015). Los preceptos afectados se refieren a:

- La afirmación de que dentro del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda está el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico. (art.1.3)
- La definición de vivienda deshabitada. (art. 25)
- El incumplimiento de ese deber se tipifica como una infracción muy grave (art. 53.1. a)

La Sentencia 93/2015:

- Declara la inconstitucionalidad y nulidad del primer inciso del art. 1.3 «forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico», de los apartados 5 y 6 del art. 25 y del art. 53.1 a) de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, en la redacción aprobada por el art. 1 del Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda; así como la inconstitucionalidad y nulidad de la disposición adicional segunda de dicho Decreto-ley 6/2013.
- Declara que el resto del art. 25 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, en la redacción dada por el art. 1 del Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, es conforme con la Constitución, siempre que se interprete como instrumento de la política autonómica de fomento de la vivienda.

Por virtud de la Ley 1/2018, de 26 de abril, que modifica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, se regula de forma muy amplia el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía para adquirir viviendas procedentes de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria o dación en pago, a fin de proceder al alquiler social de las mismas, adjudicándose las viviendas procedentes del ejercicio de estos derechos conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, salvo en los casos de adjudicaciones a los anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto, incrementándose además con ello el parque de viviendas vinculado a políticas sociales.

Con fecha 30 de julio de 2024, se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Resolución de 24 de julio de 2024, de la Secretaría General de Vivienda, acordando someter al trámite de información pública el anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía por un periodo de 2 meses.

La disposición final primera del Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía , aprobado por dicho decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero (parágrafo nº 10 del Código de la Vivienda de Andalucía), faculta a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda para modificar los modelos incluidos como anexos al Reglamento de Viviendas Protegidas (parágrafo nº 5 del Código de la Vivienda de Andalucía). Esta habilitación se ha formalizado a través de la Resolución de 27 de junio de 2022, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se modifica, por rectificación de errores, Formularios de Solicitudes y Comunicaciones, anexos al Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio (BOJA Nº136, de 18/07/2022).

El Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano tiene por objeto el desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

Desde el punto de vista urbanístico, y por su trascendencia en el ámbito de la vivienda, hay que reseñar la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA n.º 233, de 3/12/2021). Esta ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La ley opta por integrar en un solo cuerpo legislativo la regulación sobre la ordenación territorial que incluye la ordenación del litoral y la ordenación urbanística en Andalucía, que hasta ahora se había materializado en dos disposiciones legislativas elaboradas con diferentes perspectivas, aportando con ello un planteamiento complementario y coordinado de ambas materias. Por lo que aquí interesa debemos destacar la creación del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía para ejercer las funciones de apoyo y asistencia técnica a la inspección de ordenación del territorio, urbanismo y de vivienda que sean competencia de la Administración de la Junta de Andalucía.

En otro orden de cosas, debe destacarse el Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero (BOJA nº 172 de 05/09/2018).Esta norma establece la prohibición de enajenar sus viviendas protegidas a personas jurídicas, sólo podrán ser beneficiarias de viviendas protegidas las personas físicas y que ninguna persona jurídica podrá ser usuaria de vivienda protegida, si bien se matiza el

caso en el que entidades sin ánimo de lucro puedan ser arrendatarias de viviendas protegidas cuyas usuarias finales sean personas físicas con especiales dificultades para el acceso a la vivienda. Así mismo, se recoge la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y de retracto respecto de todas las viviendas protegidas, sin tener en cuenta su sujeción a un determinado plan de vivienda.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía (BOJA nº 241, de 17/12/2021), las viviendas integrantes del parque público de viviendas de la Junta de Andalucía cuyo periodo de protección se haya extinguido con anterioridad a la entrada en vigor del referido decreto-ley quedan sometidas al régimen de protección vigente que se determine por la consejería competente en materia de vivienda, quedando dispensadas de los requisitos exigidos al efecto por la normativa autonómica. Este decreto-ley ha sido desarrollado por la Orden de 5 de mayo de 2022, por la que se desarrolla la disposición adicional decimoquinta del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, en relación a las viviendas integrantes del parque público de viviendas de la Junta de Andalucía, cuyo régimen de protección se haya extinguido a su entrada en vigor (BOJA nº 88, de 11/05/2022). En esta norma se señala que las viviendas integrantes del parque público residencial de la Junta de Andalucía cuyo régimen de protección se extinguió con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, quedarán sometidas al programa de viviendas protegidas de régimen especial en arrendamiento, regulado en el vigente plan de Vivienda, en tanto continúen siendo de titularidad de la Junta de Andalucía.

Mediante Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica 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, que se incluye en la parte de normativa técnica del Código, se establecen medidas que tratan de simplificar y coordinar los distintos procedimientos necesarios para la promoción de vivienda protegida, como son el otorgamiento de la licencia de obras y la calificación provisional, y de la licencia de ocupación y calificación definitiva.

Por virtud de la Resolución de 28 de abril de 2022, de la Secretaría General de Vivienda (BOJA nº 86, de 9 de mayo de 2022), se aprueba la actualización de los Formularios de Solicitudes y Comunicaciones, Anexos al Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Por virtud de la Resolución de 4 de marzo de 2025, de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana (BOJA nº 47 de 11/03/2025), se regula el formato del número identificativo de la vivienda previsto en el artículo 36.4.d) del Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Acción administrativa de fomento: Planes de vivienda y rehabilitación.

Tras la aprobación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el BOE nº 16, de 19/01/2022, el siguiente paso es la firma del correspondiente convenio de colaboración con cada Comunidad Autónoma para la ejecución de este. Con fecha 23 de agosto de 2022, se firma el Convenio de Colaboración 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. Su publicación se ha realizado mediante la Resolución de 23 de agosto de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE nº 249, de 17 de octubre de 2022).

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se reguló por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto. Este no contemplaba las actuaciones definidas en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, ni las medidas adoptadas para paliar la situación creada como consecuencia del COVID-19, sino que nació al amparo del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, que en una situación de salida de la crisis y de descenso de la vivienda protegida, no contemplaba objetivos de construcción de nuevas viviendas, centrándose en las ayudas al alquiler y en la rehabilitación, dejando de lado las actuaciones de fomento para la promoción de vivienda en venta y en alquiler con opción a compra que, sin embargo, pueden ser aconsejables en la actualidad.

Por estas razones, entre otras, aconsejaban la aprobación de un nuevo plan. Así, se dicta el Decreto 91/2020, que se incorpora en este Código de la Vivienda de Andalucía, y que tiene por objeto regular el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma para el referido periodo. Supone un horizonte amplio que permitirá desarrollar por completo los programas planteados, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.

Por último, como desarrollo del Plan de Vivienda de Andalucía, podemos destacar las siguientes órdenes:

- Orden de 4 de julio de 2018, por la que se regulan el Programa de Viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación (BOJA Nº 133, de 11 de julio de 2018).
- Orden de 5 de julio de 2018, por la que se modifica la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria (BOJA Nº 133, de 11 de julio de 2018).
- Orden de 17 de octubre de 2018, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia no competitiva, de ayudas para el alquiler de vivienda habitual a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes, en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 203, de 19 de octubre de 2018). Corrección de errores de la Orden de 17 de octubre de 2018 (BOJA nº 228, de 26 de noviembre de 2018).
- Orden de 14 de enero de 2019, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de edificios y de viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 12, de 18 de enero de 2019)
- Orden de 15 de mayo de 2019, por la que se regulan las Áreas de Rehabilitación Integral y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la rehabilitación residencial y la mejora del medio urbano en las mismas, en el marco de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020 para la provincia de Cádiz (BOJA nº 95, de 21 de mayo de 2019).
- Orden de 2 de junio de 2020, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, destinadas a Universidades Públicas Andaluzas para el desarrollo de proyectos de investigación en las materias de vivienda, rehabilitación y arquitectura (BOJA nº 108, de 8 de junio de 2020).
- Orden de 27 de julio de 2020, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, y a las

Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que faciliten una solución habitacional a dichas personas. Esta Orden es desarrollo del programa del mismo nombre regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Por virtud de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril (artículos 3 y 4), se suprime el programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual del Plan Estatal y se sustituye por el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

• La Orden de 29 de diciembre de 2020, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas para la adecuación de suelos con destino a vivienda protegida (BOJA nº8, de 14 de• enero de 2021). Esta Orden es desarrollo 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, concreta las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra Comunidad Autónoma, que incorpora acciones y medidas destinadas a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada. Entre estas medidas, incluye precisamente en sus artículos 35 y 36 el programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas, con el objeto de fomentar la realización de las actuaciones necesarias para que los suelos con planeamiento estructural aprobado, que estén destinados a la construcción de viviendas protegidas, obtengan la condición de suelo urbano y se favorezca de este modo la efectiva promoción de dichas viviendas que ahora se desarrolla con la norma señalada.

• Orden de 16 de junio de 2021, por la que se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones (BOJA nº118, de 22 de junio de 2021)

• Orden de 24 de febrero de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, a entidades del Tercer Sector que faciliten una solución habitacional a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables (BOJA nº42, de 3 de marzo de 2022).

• Orden de 9 de junio de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia no competitiva, para la rehabilitación a nivel de edificio, la mejora de la eficiencia energética en viviendas, la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 113, de 15 de junio de 2022).

• Orden de 10 de junio de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas de alquiler, en régimen de concurrencia no competitiva, a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables (BOJA nº 115, de 17 de junio de 2022. Corrección de errores de la Orden de 10 de junio de 2022 (BOJA nº 38, de 24 de febrero de 2023).

• 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 (BOJA nº 194, de 7 de octubre de 2022). Hay que tener en cuenta la corrección de errores de 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 (BOJA nº 220, de 16 de noviembre de 2022). De acuerdo con la disposición transitoria segunda del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA de 3/3/2025), a los efectos de la determinación de la renta arrendaticia o de la cesión de la vivienda, del alquiler de habitación o del arrendamiento parcial de vivienda a que se refiere la base reguladora tercera 1.f) de la Orden de 3 de octubre de 2022, se aplicará la

clasificación de municipios regulada en el Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio, vigente en el momento de aprobación de la Orden de 3 de octubre de 2022. De acuerdo con la disposición transitoria segunda del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA de 3/3/2025), a los efectos de la determinación de la renta arrendaticia o de la cesión de la vivienda, del alquiler de habitación o del arrendamiento parcial de vivienda a que se refiere la base reguladora tercera 1.f) de la Orden de 3 de octubre de 2022, se aplicará la clasificación de municipios regulada en el Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio, vigente en el momento de aprobación de la Orden de 3 de octubre de 2022.

• 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 (BOJA nº 86, de 9 de mayo de 2023). Corrección de errata 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 (BOJA núm. 89, de 12.5.2023). Modificada por el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA nº41, de 03/03/2025).

• Orden de 1 de agosto de 2023, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, para la mejora de la accesibilidad en viviendas y edificios de tipología residencial colectiva en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 150, de 7 de agosto de 2023). Corrección de errores de la Orden de 1 de agosto de 2023, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, para la mejora de la accesibilidad en viviendas y edificios de tipología residencial colectiva en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº11, de 16/01/2024).

• Orden de 26 de marzo de 2024, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia no competitiva, acogidas al Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA nº63 de 02/04/2024). Hay que tener en cuenta la corrección de errores de esta norma publicada en el BOJA nº 94 de 16 de mayo de 2024.

Programa Garantía Vivienda Andalucía. A través del Decreto-ley 4/2023, de 16 de mayo, se crea el programa para la concesión de garantías por la Junta de Andalucía a personas físicas mayores de edad hasta 35 años incluidos con objeto de financiar la adquisición de su primera vivienda habitual. En esa norma se recogen las bases reguladoras para la concesión de estas garantías. Con fecha 1 de enero de 2025 ha entrado en vigor la Ley 7/2024, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2025, que en su disposición final séptima modifica el Decreto-ley 4/2023, de 16 de mayo; en concreto la edad de los beneficiarios que se amplía a personas mayores de edad, no jóvenes, hasta los 40 años. Por ello, el «Programa Garantía Vivienda Joven» de la Junta de Andalucía pasa a denominarse «Programa Garantía Vivienda Andalucía».

Normativa técnica.

Con fecha 1 de junio de 2013, se puso en marcha en la Comunidad Autónoma andaluza, el procedimiento telemático del Registro de Certificados Energéticos Andaluces, cuya regulación se encuentraen la Orden de 9 de diciembre de 2014, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Certificados Energéticos Andaluces, así como Resolución de 5 de febrero de 2016, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se modifica el Anexo I de la Orden de 9 de diciembre de 2014, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Certificados Energéticos Andaluces (BOJA nº 32 de 17 de febrero de 2016), mediante este procedimiento se posibilitaba la inscripción de los certificados de eficiencia energética de edificios nuevos y de industrias e instalaciones emitidos en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de Energías

Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía, así como de los certificados de eficiencia energética de edificios existentes regulados en la normativa estatal, el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Por último, en materia de uso y mantenimiento de las viviendas y edificios, debemos hacer especial mención a la Orden de 30 de noviembre de 2009, por la que se aprueban 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 (BOJA de 13 de enero de 2010).

De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, y cuya rúbrica es "*Contenido del Informe de Evaluación del Edificio",* en tanto se regula en la Comunidad Autónoma de Andalucía el Informe de Evaluación del Edificio previsto en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el contenido del mismo se adecuará a lo establecido en el artículo 33.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Normativa fiscal en materia de vivienda:

La Ley 10/2016, de 27 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2017 (BOJA nº 248, de 29 de diciembre) autoriza al Consejo de Gobierno para que, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, apruebe un texto refundido de las normas dictadas en materia de tributos cedidos por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por virtud del Decreto-ley 4/2016, de 26 de julio, de medidas urgentes relativas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (BOJA nº 146, de 1 de agosto) que modifica el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, se adoptan unas medidas para reducir la carga tributaria en la sucesión de la vivienda habitual que propician una mayor flexibilidad a la hora del acceso a la misma por los herederos.

Como consecuencias de la crisis del coronavirus, la Comunidad de Andalucía, por virtud del Decreto-ley 3/2020, de 16 de marzo, de medidas de apoyo financiero y tributario al sector económico, de agilización de actuaciones administrativas y de medidas de emergencia social, para luchar contra los efectos de la evolución del coronavirus (COVID-19), establece que en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el plazo para la presentación y pago de todas aquellas autoliquidaciones cuyo plazo finalice desde la fecha de entrada en vigor del Decreto-ley y hasta el 30 de mayo de 2020, ambos inclusive, se ampliará en tres meses adicionales a lo establecido en la normativa específica de cada tributo.

Normativa sobre cooperativas

La Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas (parágrafo nº 25 de este Código) ha sido desarrollada por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas (BOJA nº 186, de 23/09/2014), modificado por el Decreto 149/2021, de 27 de abril (BOJA nº 82, de 3/5/2021)

§ 2

Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 54, de 19 de marzo de 2010
«BOE» núm. 77, de 30 de marzo de 2010
Última modificación: 16 de febrero de 2024
Referencia: BOE-A-2010-5218

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA A TODOS LOS QUE LA PRESENTE VIEREN, SABED:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

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

El Estatuto de Autonomía para Andalucía actualiza y adapta al ámbito territorial de la Comunidad Autónoma este mandato constitucional, incluyendo el derecho a la vivienda entre los derechos sociales, deberes y políticas públicas y refiriéndolo a todas las personas con vecindad administrativa en Andalucía.

En este marco, el Estatuto de Autonomía concreta el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de «promover las condiciones necesarias» para la efectividad del derecho a la vivienda, a la vez que potencia su contenido prestacional y lo liga con el principio de igualdad en el acceso a la vivienda. Así, el artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, añadiendo que la Ley regulará

el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten; y el artículo 37.1.22.º establece, como principio rector de las políticas públicas, la promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados.

La igualdad sustancial y efectiva se convierte, de este modo, en el eje central de la orientación establecida por el Estatuto de Autonomía a la hora de consagrar el derecho a la vivienda, el cual se configura como base necesaria para el pleno desarrollo de los derechos constitucionales y estatutarios.

Finalmente, para asegurar la realización del derecho a la vivienda como derecho social, se ha previsto en el Estatuto de Autonomía un sistema general de garantías, que obligan al Parlamento andaluz a aprobar las correspondientes leyes de desarrollo que incluyan las prestaciones vinculadas para su ejercicio, a la vez que expresamente se establece la protección jurisdiccional ante los actos de los poderes públicos de la Comunidad Autónoma que vulneren el ejercicio de tal derecho.

II

La indiscutida competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía para regular los derechos estatutarios se ejerce, en el caso del derecho a la vivienda del artículo 25 del Estatuto de Autonomía, a través de un texto normativo que desarrolla el contenido del derecho y lo hace accesible para los ciudadanos de Andalucía.

La norma se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.ª y 18.ª de la Constitución.

III

Por otra parte, al protagonismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en la garantía del derecho a la vivienda digna de los andaluces y andaluzas se suma el papel que le corresponde en el tejido económico, adoptando las medidas necesarias para la promoción de la actividad económica en el territorio de la Comunidad. En desarrollo de lo previsto en el artículo 58 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, las políticas públicas en garantía del derecho a la vivienda digna y adecuada permitirán ayudar a las empresas y a las personas trabajadoras del sector de la construcción que desarrollen su actividad en la Comunidad. Ello, en un marco de relaciones que se caracterizan por los mecanismos de diálogo y concertación social de tales políticas públicas (artículos 10.3.20.º y 37.1.12.º del Estatuto de Autonomía para Andalucía), destacando la función relevante de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de Andalucía en la promoción de los intereses económicos y sociales que les son propios.

De la misma manera, la opción por la construcción de viviendas en Andalucía, de acuerdo con parámetros de sostenibilidad y eficiencia, contribuirá a que el parque de viviendas se convierta en un elemento que favorezca la reducción del consumo energético, de manera coherente con las finalidades que son propias de la política medioambiental.

IV

La presente Ley regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial, creando un marco legal que habrá de ser desarrollado por vía reglamentaria, por ser este el nivel normativo apropiado en atención al carácter técnico de las medidas a desarrollar y al carácter siempre cambiante del supuesto de hecho.

La Ley se estructura en un Título Preliminar y cinco Títulos, que agrupan los veinticuatro artículos de que consta la norma, una disposición adicional, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El Título Preliminar, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 12 y 25 del Estatuto de Autonomía, define el objeto de la Ley como la regulación del conjunto de derechos y deberes

de los titulares del derecho a la vivienda, así como de las actuaciones que corresponden a las Administraciones públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

En particular, la actividad de las Administraciones públicas se habrá de dirigir a hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada. En el caso de aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes, mediante el ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico que posibiliten el acceso a la vivienda de promoción libre; para quienes carezcan de tales recursos económicos la actividad de las Administraciones Públicas competentes sumará, al ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción pública y un régimen de ayudas que fomenten el acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en alquiler, priorizando y dotando de financiación adecuada el acceso a vivienda protegida en alquiler para las unidades familiares con rentas más bajas, o satisfaciendo el derecho, de forma transitoria, mediante el alojamiento.

La presente Ley otorga al derecho a la vivienda un carácter finalista, al definirlo como el que satisface las necesidades habitacionales de sus titulares y de quienes con ellos convivan, permitiendo una vida independiente y autónoma y favoreciendo el ejercicio de los derechos fundamentales. Para ello, se definen, a efectos de esta Ley, los requisitos mínimos de toda vivienda digna y adecuada, los cuales deberán incorporar parámetros de calidad, sostenibilidad y eficiencia.

El derecho a la vivienda protegida se regula en el Título I. Se desarrollan las condiciones para su ejercicio, las modalidades para el acceso a una vivienda protegida y el procedimiento para el ejercicio del derecho.

La Ley regula los requisitos para el ejercicio del derecho a acceder a una vivienda protegida, atribuyendo a la previa inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida el carácter de requisito de obligado cumplimiento, lo cual otorga a los citados registros la consideración de instrumento básico para la determinación de los solicitantes de la vivienda protegida y, por ende, de pieza fundamental de la política municipal de vivienda en el cumplimiento de los deberes de los ayuntamientos para la satisfacción del derecho.

En el Título II, se enumeran y regulan los medios con que cuentan las Administraciones públicas andaluzas para favorecer el ejercicio del derecho por los andaluces y las andaluzas.

Este Título resulta innovador en lo que tiene de reconocimiento legal a los planes de vivienda y suelo de ámbito autonómico y a los planes municipales de vivienda y suelo. Se establecen estas figuras de planificación como instrumentos de las Administraciones autonómica y municipal para concretar las políticas de vivienda. Se prevé que en los citados planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma, así como la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales y de los consumidores.

Así, se regulan los planes autonómicos y los planes municipales de vivienda y suelo, a la vez que se procura la coherencia de los planes municipales de vivienda y suelo con el planeamiento urbanístico municipal.

Igualmente, se prevén actuaciones de carácter supramunicipal e intermunicipal, conteniendo asimismo una referencia a las reservas de suelo para la construcción de vivienda protegida. En la totalidad de los supuestos recogidos en la presente Ley, la regulación de la expropiación forzosa por razón de urbanismo se regirá por lo visto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, en la Ley se establece la obligación para ellos de crear los «Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida», con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

La acumulación de mecanismos previstos convierte esta norma en una Ley que avanza en claves de gobernanza y de cooperación entre las diversas Administraciones públicas afectadas, lo cual permite situar la actuación pública un paso más allá de la simple planificación.

Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada y en el marco de las filosofías de las políticas públicas sobre vivienda, el Título III incluye como actuación prioritaria de las Administraciones públicas andaluzas el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas.

Las políticas públicas sobre vivienda no se reducen en la actualidad a la satisfacción de un derecho a la vivienda digna y de calidad mediante la promoción de la edificación, sino que se extienden a actuaciones dirigidas a la garantía de unas calidades mínimas durante la vida de las construcciones y a la recuperación y rehabilitación de aquellas que el deterioro convierte en inhabitables. En el marco de esa filosofía, presente en los procesos planificadores abordados sucesivamente por las Administraciones andaluzas, se diseña el contenido del Título III, específicamente dedicado a establecer unas normas marco sobre la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas, como modalidades de garantía genérica del derecho al disfrute de una vivienda digna.

El Título IV establece las situaciones en que las Administraciones públicas andaluzas favorecerán los alojamientos transitorios. En concreto se prevé que el alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, debiendo incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social.

Por último, en el Título V se disponen un conjunto de medios para lograr la efectividad del derecho, desvinculando las obligaciones económicas de la Administración (artículos 22 y 23) de los mecanismos individuales al alcance de las personas titulares del derecho para hacerlo efectivo (artículo 24). En este sentido, se reconocen las acciones que procedan para exigir el cumplimiento de los deberes que la Ley determina para cada Administración pública. Con ello se dota la presente Ley de una fuerza material y no solamente formal, en la medida en que se articulan los mecanismos procedimentales para su efectiva aplicación.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

1. La presente ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía y al amparo de lo previsto en el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las condiciones establecidas en la misma.

2. En el marco de las citadas condiciones, la presente ley regula un conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones necesarias que para hacerlo efectivo corresponden a las administraciones públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

3. Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien 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.

> Téngase en cuenta que se declara la constitucionalidad del apartado 3, interpretado según el fj 7, por Sentencia 32/2018, de 12 de abril. Ref. BOE-A-2018-6824

4. A estos efectos, la Administración de la Junta de Andalucía y las administraciones locales, en el marco del principio de subsidiariedad, dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

5. El ejercicio de las potestades de inspección y sanción de las infracciones tipificadas en materia de vivienda se constituye en garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada. La Consejería con competencia en materia de vivienda ejercerá, en lo que se refiere a viviendas deshabitadas, las potestades de declaración, inspección y sanción, a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquellas.

Artículo 2. *Derecho a una vivienda digna y adecuada.*

1. Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo, debiendo favorecerse este ejercicio en igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

2. Este derecho comporta la satisfacción de las necesidades habitacionales de sus titulares y de quienes con ellos convivan, de forma que se posibilite una vida independiente y autónoma y se favorezca el ejercicio de los derechos fundamentales.

3. A los efectos de esta Ley, se entenderá por vivienda digna y adecuada aquella que reúna, al menos, los siguientes requisitos:

a) Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente.

b) Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.

c) Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se recogen en el artículo 3.

Artículo 3. *La calidad de la vivienda.*

1. Las viviendas que se construyan en Andalucía tendrán que ser viviendas dignas y adecuadas, debiendo incorporar parámetros de sostenibilidad y eficiencia, como los relativos a adaptación a las condiciones climáticas, minimización de impactos ambientales, reducción del ruido, gestión adecuada de los residuos generados, ahorro y uso eficiente del agua y la energía y utilización de energías renovables.

A tal efecto, la ordenación territorial y urbanística deberá orientarse a la idoneidad de las dotaciones y equipamientos, mediante el cumplimiento de los estándares urbanísticos que en la legislación se establezcan.

2. Los edificios de viviendas se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por la normativa que en esta materia resulte de aplicación, especialmente por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, o normativa que los sustituya, y por las disposiciones que desarrollen esta Ley.

3. Reglamentariamente se establecerán los niveles de calidad y parámetros mínimos exigibles a las viviendas que se construyan en Andalucía, con criterios de adaptación a la diversidad de unidades familiares, contribución a la cohesión social, incorporación de las innovaciones tecnológicas e información para el acceso a la vivienda.

Artículo 4. *Contenido de la actuación de las Administraciones públicas andaluzas.*

La actividad que realicen las administraciones públicas andaluzas en desarrollo de la presente ley se dirigirá a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, mediante:

a) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibilite el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.

b) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en arrendamiento, a las personas titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente ley.

c) El favorecimiento del alojamiento transitorio.

d) La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.
e) El ejercicio de las potestades de inspección administrativa y sancionadora en materia vivienda.
f) Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

TÍTULO I

Del derecho de acceso a la vivienda protegida

Artículo 5. *Condiciones para su ejercicio.*

Las Administraciones públicas andaluzas, en el ámbito de sus competencias, y a través de los instrumentos y medidas establecidos en esta Ley, están obligadas a hacer efectivo el ejercicio del derecho a la vivienda a aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos, en la forma que reglamentariamente se determine:

a) Carecer de unos ingresos económicos que, computados conjuntamente en su caso con los de su unidad familiar, les permitan acceder a una vivienda del mercado libre en el correspondiente municipio.
b) Contar con tres años de vecindad administrativa en el municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuyo Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se encuentren inscritas, salvo que el ayuntamiento, motivadamente, exija un período de empadronamiento menor. Ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48.2 de la Ley 8/2006, de 24 de octubre, del Estatuto de los Andaluces en el mundo.
c) No ser titulares del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente.
d) Acreditar que se está en situación económica de llevar una vida independiente con el suficiente grado de autonomía.
e) Estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, regulado en el artículo 16.

Artículo 6. *Modalidades para el acceso a una vivienda protegida.*

En el marco de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, los distintos planes autonómicos de vivienda y suelo regularán las diferentes modalidades de vivienda protegida en función de los ingresos y necesidades de las unidades familiares, para su acceso en propiedad o en alquiler, debiendo los planes municipales de vivienda y suelo ajustarse a tales requerimientos.
En dichos planes autonómicos se determinarán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler.

Artículo 7. *Procedimiento para el ejercicio del derecho.*

1. En el marco del régimen jurídico establecido por la Comunidad Autónoma para cada tipo de vivienda protegida, los ayuntamientos fijarán, de acuerdo con los criterios generales establecidos por la Consejería competente en materia de vivienda, el procedimiento para la adjudicación de las mismas a las personas solicitantes que reúnan los requisitos exigidos, pudiendo establecer criterios de preferencia específicos, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.
2. Las posibles personas beneficiarias de la vivienda a que se refiere el artículo 5 deberán acreditarse como tales a través de los correspondientes servicios del municipio en que residan, donde se constatará que reúnen los debidos requisitos.
3. Las posibles personas beneficiarias de las viviendas en alquiler destinadas a integración social deberán acreditarse como tales a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residen, donde se certificará que reúnen los debidos requisitos.

TÍTULO II

De los instrumentos de las Administraciones públicas andaluzas

Artículo 8. *Marco general.*

La Administración de la Junta de Andalucía contribuirá a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales, con pleno respeto a los principios de subsidiariedad y de autonomía municipal.

Artículo 9. *Ayudas públicas y otras medidas de fomento.*

1. Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, los planes de vivienda y suelo recogerán las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, como pueden ser:

a) Préstamos cualificados.
b) Subsidiaciones de los préstamos.
c) Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.
d) Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del arrendamiento.
e) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.
f) Ayudas a las personas promotoras.
g) Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.
h) Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.
i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

2. Asimismo, los planes de vivienda y suelo o los programas a los que se refiere el capítulo III del título VI de la presente ley podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
b) Oferta de viviendas en régimen de arrendamiento.
c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.
d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
e) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
f) Aseguramiento de riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
g) Las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía.
h) Subvenciones para propietarios, arrendatarios y entidades intermediarias.
i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

Artículo 10. *Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda.*

1. El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de Andalucía, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.
2. El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.
Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas

de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

3. Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

4. La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 11. *Planes de vivienda y suelo.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.

2. En la elaboración de los citados planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

Artículo 12. *Plan de vivienda y suelo de ámbito autonómico.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta Ley, para el período de vigencia al que se refiera.

2. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo tendrá los siguientes contenidos mínimos:

a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes.

b) Los objetivos y prioridades en materia de vivienda protegida y suelo, así como su distribución territorial.

c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación.

d) La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.

e) Las condiciones de acceso a las actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación que se recogen en el Plan.

f) Las medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos contemplados en el Plan.

g) Las medidas para el seguimiento y aplicación del Plan.

3. El Plan será elaborado por la Consejería competente en materia de vivienda y aprobado por el Consejo de Gobierno. En el procedimiento de elaboración será oída la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación.

4. El Plan deberá ser revisado, al menos, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga.

Artículo 13. *Planes municipales de vivienda y suelo.*

1. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.

e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.

g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.

h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.

i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

5. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

6. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda.

Artículo 14. *Actuaciones supramunicipales e intermunicipales.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía podrá concertar con los ayuntamientos de un determinado ámbito territorial la elaboración de planes supramunicipales o programas de actuación en materia de vivienda referidos a la correspondiente área. A tal efecto se suscribirán los convenios de colaboración que procedan.

2. Con el objetivo de favorecer el equilibrio territorial de la política de vivienda, la Administración de la Junta de Andalucía promoverá la realización de actuaciones de interés supramunicipal, definidas en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o declaradas de interés autonómico a través del procedimiento establecido en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

3. En caso de existir una actuación intermunicipal a iniciativa de los municipios afectados, la Administración de la Junta de Andalucía podrá concertar con las respectivas corporaciones locales competentes la elaboración de los planes o programas de actuación intermunicipales en materia de vivienda referidos a la correspondiente área. A tal efecto, se suscribirán los convenios de colaboración que procedan.

Artículo 15. *Reservas de suelo para viviendas.*

1. Para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los planes de vivienda y suelo, la Administración de la Junta de Andalucía, de manera justificada, podrá establecer reservas de suelo conforme a las previsiones de la legislación urbanística con destino preferente a viviendas protegidas, en cualquier clase de suelo.
2. El establecimiento de estas reservas conllevará la obligación del Ayuntamiento de incorporar los terrenos al instrumento de planeamiento aplicable y justificará la modificación del planeamiento municipal para su incorporación, debiendo garantizar la Administración de la Junta de Andalucía las dotaciones y equipamientos de su competencia que requiere la Ley.

Artículo 16. *Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.*

1. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es el instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de la vivienda protegida. Su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.
2. Los ayuntamientos están obligados a crear y a mantener el Registro de manera permanente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.
3. En la forma y con la periodicidad que reglamentariamente se determine, los ayuntamientos facilitarán información mediante copia electrónica del Registro a la Consejería con competencias en materia de vivienda, a efectos de su tratamiento estadístico.
4. El Registro tendrá la consideración de base pública de datos.

TÍTULO III

De la conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas

Artículo 17. *La conservación, mantenimiento y rehabilitación como instrumento para promover el derecho a la vivienda.*

1. Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, la actuación de las Administraciones públicas andaluzas irá dirigida al fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas.
2. Sin perjuicio del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación establecido en la legislación urbanística, los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento a su costa de las viviendas en condiciones de calidad, dignas y adecuadas.
3. Para asegurar el cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado anterior, se podrán arbitrar las medidas de fomento y de intervención administrativa previstas en los artículos siguientes y en la legislación urbanística. En la determinación de las medidas de fomento tendrán preferencia, en la forma que se establezca en los correspondientes programas, las personas o unidades familiares cuyos ingresos no superen el mínimo establecido en el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Artículo 18. *Rehabilitación integral de barrios y centros históricos.*

1. Las Administraciones públicas andaluzas, en el marco de las previsiones del plan autonómico y de los planes municipales de vivienda y suelo y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos. Para su ejecución, la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las restantes administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos, podrán convenir el establecimiento de áreas de gestión integrada a los efectos de lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La delimitación de un área de rehabilitación integral llevará implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación y de imposición de servidumbres o de ocupación temporal de los terrenos.

3. El acuerdo de delimitación puede comportar:

a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas.

b) La obligación de conservación y rehabilitación de todos o algunos de los inmuebles incluidos en el área delimitada.

c) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área.

d) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación.

Artículo 19. *Financiación.*

1. Sin perjuicio de las obligaciones que puedan corresponder a las personas propietarias, los ayuntamientos participarán en la financiación de las actuaciones recogidas en los artículos anteriores destinando el porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que se determine en su Plan General de Ordenación Urbanística, en cumplimiento de lo especificado en el artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo, la Junta de Andalucía y las corporaciones locales podrán acordar convenios u otras fórmulas de colaboración conforme a lo establecido en dichos planes, contando los mismos con financiación de la Junta de Andalucía.

2. Las actuaciones protegidas podrán contar con la participación privada en la realización de actividades de interés general. Dicha participación deberá estar recogida y reglada en los convenios que se suscriban estableciendo los derechos y obligaciones del mecenazgo, de conformidad con la normativa vigente.

3. En los convenios que se suscriban se incluirá el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación a ejecutar, especificando si son subvencionadas o apoyadas por la participación privada, así como las obligaciones concretas que asume cada una de las partes.

TÍTULO IV

De los alojamientos

Artículo 20. *Situaciones de alojamiento transitorio.*

1. Las Administraciones públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

2. El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

3. Los alojamientos deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.

4. Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos.

5. Los planes de vivienda y suelo autonómicos y locales, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.

TÍTULO V

De las garantías del derecho a la vivienda

Artículo 21. *Marco general.*

La efectividad del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada se garantizará a través de los medios previstos en la presente Ley.

Artículo 22. *Recursos económicos.*

La Administración de la Junta de Andalucía fijará en sus planes de vivienda y suelo y en los presupuestos de la Comunidad Autónoma los recursos económicos destinados a promover el derecho a la vivienda, incluyendo la gestión de ayudas estatales, que se distribuirán conforme a lo dispuesto en el conjunto de los planes de vivienda y suelo, dando preferencia a los grupos de población con menor índice de renta.

Artículo 23. *Ayudas a municipios.*

La Administración de la Junta de Andalucía establecerá, en la forma que se determine reglamentariamente, un sistema de ayudas a los ayuntamientos para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, así como para la creación y el mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Artículo 24. *Protección jurisdiccional de los derechos.*

1. Las personas titulares del derecho que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 5 de esta Ley podrán exigir de las Administraciones públicas el cumplimiento de las obligaciones derivadas del derecho a una vivienda digna y adecuada, en los términos establecidos en la presente Ley, mediante el ejercicio de las acciones que procedan de acuerdo con los procedimientos que establezcan las leyes procesales del Estado.
2. En particular, quienes acrediten interés legítimo, transcurrido el plazo establecido en la disposición final segunda de esta Ley, podrán reclamar ante la correspondiente Administración municipal el cumplimiento del deber de aprobar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y promover activamente la ejecución de la programación prevista en el mismo, en caso de que este haya sido aprobado.

TÍTULO VI

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

CAPÍTULO I

De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración

Sección 1.ª Concepto de vivienda deshabitada

Artículo 25. *Definición de viviendas deshabitadas.*

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.
2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva

habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.

c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en el artículo 53.1.a).

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en el artículo 53.1.a) de esta ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. A estos efectos, no será aplicable la exclusión prevista en la letra b) del apartado 4.

7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en la sección 2.ª del capítulo I de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.

Artículo 26. *Indicios de no habitación.*

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.

c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.

g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

Sección 2.ª Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada

Subsección 1.ª Actuaciones previas

Artículo 27. *Ámbito.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración autonómica, a requerimiento de esta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

2. A tales efectos, el requerimiento de información, que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la Administración, en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del Plan de Inspección en materia de vivienda.

4. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático, deberá suministrase en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

5. Las actuaciones de inspección a que se refieren los artículos siguientes quedarán incardinadas en el marco de los correspondientes planes de inspección en materia de vivienda.

6. Las peticiones de información a que se refieren los artículos 28, 29 y 30 se realizarán en el ámbito de los planes de inspección.

Artículo 28. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.*

1. Las compañías suministradoras de servicios, de conformidad con lo previsto en el artículo 27, cuando así sea solicitado por la Consejería competente en materia de vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que esta precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición.

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición de la Administración podrá referirse, bien, a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas, o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

Artículo 29. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los Ayuntamientos.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 27, previa petición de la Consejería competente en materia de vivienda y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta ley, los Ayuntamientos remitirán a aquella, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

Artículo 30. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y entidades inmobiliarias.*

A solicitud de la Consejería competente en materia de vivienda, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas, con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida, deberá especificarse expresamente con indicación de la resolución de calificación. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 31. *Plazo para la remisión de las comunicaciones.*

Las comunicaciones a que se refiere el presente capítulo habrán de ser remitidas a la Administración solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

Artículo 32. *No interrupción del plazo de prescripción de las infracciones.*

Las actuaciones previas reguladas en este capítulo no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones que se hayan podido cometer.

Subsección 2.ª De la instrucción del procedimiento contradictorio

Artículo 33. *De la competencia para la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.*

A los efectos de lo previsto en el artículo 25, corresponderá el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y la imposición de las sanciones que de ello se deriven a la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 34. *Tramitación del procedimiento.*

1. El procedimiento se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las particularidades establecidas en este capítulo.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de pro indiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares del pro indiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.

4. En el supuesto de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente, no será tenida en consideración la exclusión prevista en la letra b) del apartado 4 del artículo 25. A estos efectos, se entenderá por titularidad tanto la que recaiga en forma de pleno dominio como la que recaiga, en su caso, en forma de participación mayoritaria en un condominio sobre la misma.

Artículo 35. *Incoación del procedimiento.*

1. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de la Consejería competente en materia de vivienda. Del acuerdo de inicio del mismo se dará traslado a las personas interesadas y al Registro de Viviendas Deshabitadas previsto en el artículo 41, al objeto de que se proceda a la apertura de hoja registral con asignación de un número identificativo provisional.

2. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que dan lugar a la apertura del procedimiento y se abrirá el trámite de audiencia por un periodo de diez días, a contar desde la notificación del mismo, en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

3. En caso de que las personas interesadas acrediten o justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubiesen motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento, debiéndose dar traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de que se proceda a la anulación de la hoja registral abierta y del número identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

4. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, la instrucción del mismo continuará conforme a lo establecido en los siguientes artículos.

Artículo 36. *Ofrecimiento de medidas de fomento.*

1. Transcurrido el plazo de audiencia, se dictará acuerdo en el que se especifiquen las medidas de fomento que se hayan ofrecido o se ofrezcan a la propiedad destinadas a facilitarle el arrendamiento de la vivienda y concediendo a este efecto el plazo de un mes, a contar desde la notificación del acuerdo, para que se manifieste sobre su aceptación, suspendiéndose durante este tiempo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

Este acuerdo no se adoptará en el supuesto de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio sea de persona jurídica constituida regular o irregularmente, continuando el procedimiento sin este trámite. Por titularidad se entenderá tanto la que recae sobre el pleno dominio como la que recae en forma de participación mayoritaria en un condominio.

2. Cumplido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que la persona titular se haya pronunciado, por escrito, sobre la aceptación de estas medidas, el procedimiento quedará automáticamente reanudado.

3. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento sean aceptadas por la persona titular en el plazo a que se refiere el apartado 1, se dictará acuerdo de suspensión del procedimiento, debiendo la propiedad comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de dos meses desde la aceptación de dichas medidas, la fecha en que se inicia la situación de efectiva habitación. Transcurridos dos meses desde que la aceptación se haya producido, sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación, se dictará acuerdo levantando la suspensión y ordenando la continuación de la instrucción del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

4. En caso de que la propiedad, además de haber manifestado la aceptación de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1, haya llevado a cabo la comunicación de la fecha en la que se inicia la efectiva habitación, se mantendrá la suspensión del procedimiento hasta tanto se acredite el cumplimiento efectivo del destino habitacional de la vivienda, destino que se entenderá formalizado si se mantiene, al menos, durante los siguientes seis meses de forma ininterrumpida a contar desde la fecha de inicio.

De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

Acreditada la efectiva habitación durante seis meses ininterrumpidos, a contar desde la fecha de inicio comunicada por la propiedad a estos efectos, se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aun cuando no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada.

5. Si una vez acordado el inicio del procedimiento la persona titular de la vivienda, aun no aceptando las medidas de fomento, acredita que se le ha dado destino habitacional a la misma, se dictará resolución acordando la suspensión del procedimiento hasta que se justifique que la situación de efectiva habitación se mantiene durante, al menos, seis meses consecutivos, en cuyo caso se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aunque no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada. De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a los siguientes artículos.

6. No obstante todo lo anterior, en caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de un año desde la resolución de archivo a que se refieren los apartados 4 y 5, podrá volver a iniciarse el procedimiento contradictorio sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento regulado en el apartado 1.

Artículo 37. *Medios de prueba.*

1. Las personas interesadas podrán solicitar la apertura de un periodo de prueba con expresa mención de los medios de prueba que proponen. En el acuerdo que autorice la apertura del periodo de prueba, que se notificará a las personas interesadas, se podrá rechazar de forma motivada la práctica de las pruebas que, en su caso, hubiesen propuesto aquellas, cuando sean improcedentes. En caso de que, pese a solicitarse que se abra periodo de prueba, no se proponga medio alguno, no procederá la apertura del mismo, salvo que la persona encargada de la instrucción lo acuerde, notificándose su apertura a las personas interesadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez.

2. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien haga valer su derecho y se practicará por él mismo o a su costa.

3. En caso de que la prueba se articule a través de la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública, y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo y se podrá entender que tiene carácter determinante para la resolución del procedimiento, con los efectos previstos en el artículo 83.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Subsección 3.ª Resolución del procedimiento

Artículo 38. *Propuesta de resolución.*

Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por inspector o inspectora o personal funcionario habilitado, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas, así como de la estimación o desestimación total o parcial de las alegaciones que se hubieren presentado. Dicha propuesta solo habrá de ser notificada a las personas interesadas cuando la misma tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por estas últimas.

Artículo 39. *Resolución declarativa de vivienda deshabitada.*

1. La resolución declarativa de vivienda deshabitada será notificada a la persona titular de la vivienda o grupo de viviendas, en todo caso, y a las demás personas interesadas que puedan resultar del procedimiento.

2. De la resolución declarativa se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción. Asimismo, habrá de ser notificada al Ayuntamiento en cuyo término se ubique la vivienda a fin de que por el mismo se proceda, en su caso, a la aplicación del recargo del impuesto de bienes inmuebles conforme establece la ley reguladora de este tributo.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será aplicable a las resoluciones de terminación del procedimiento reguladas en los artículos 35 y 36.

Artículo 40. *Plazo de resolución del procedimiento y efectos de la falta de resolución expresa.*

El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad.

CAPÍTULO II

Del Registro de Viviendas Deshabitadas

Artículo 41. *Del Registro de Viviendas Deshabitadas.*

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 25, hayan sido declaradas deshabitadas, y ello al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. El Registro tiene carácter autonómico y se residencia en la Consejería con competencia en materia de vivienda, que estará obligada a mantener el mismo.

3. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

4. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el Registro y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales.

La utilización de la información del Registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sobre estadística.

5. Reglamentariamente, se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

CAPÍTULO III

De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

Artículo 42. *Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.*

La Consejería con competencia en materia de vivienda, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la incorporación de las viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de no habitación permanente de viviendas y aprobar el correspondiente programa de actuación.

Artículo 43. *Medidas a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas.*

1. La actividad de fomento susceptible de ofrecerse a las personas propietarias de viviendas deshabitadas, a través de los planes de vivienda o de los programas de fomento aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrá consistir, entre otras, en las siguientes actuaciones:

a) Las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
b) El aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
c) Las medidas fiscales que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.
d) Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.
e) Los programas de cesión de viviendas.

2. Todas las medidas recogidas en este artículo estarán en función de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 44. *Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas.*

1. Las administraciones públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales definidas en la normativa reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas o las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente, podrán intermediar en el stock de viviendas libres deshabitadas, a fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.
2. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.
3. Reglamentariamente, se establecerán las condiciones de calidad y características que habrán de reunir dichas viviendas, la caracterización de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la Administración competente asegurará las contingencias relativas a la garantía del cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos, otorgando una seguridad jurídica adecuada a los propietarios de viviendas deshabitadas.
4. A su vez, y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

Artículo 45. *Aseguramiento de riesgos.*

A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

Mediante disposición reglamentaria y respecto a los programas de intermediación autonómica en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

Artículo 46. *Medidas fiscales.*

La Administración de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias, podrá establecer incentivos fiscales que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

Artículo 47. *Subvenciones para las personas propietarias y arrendatarias y para entidades intermediarias.*

1. Con la finalidad de fomentar el acceso a la vivienda mediante la puesta en arrendamiento de las viviendas deshabitadas, las personas propietarias y arrendatarias y las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente podrán recibir subvenciones a fin de garantizar la efectiva dinamización de los factores que impiden el derecho al acceso a una vivienda digna y asequible, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.
2. Las subvenciones se instrumentarán a través de los programas contenidos en los planes de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar subvenciones de carácter excepcional cuando se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación.

Artículo 47 bis. *Programa de cesión de viviendas.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda creará un programa específico de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas desocupadas a ponerlas en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración Pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.
2. Se podrán suscribir convenios para gestionar el programa de cesión de viviendas con las diputaciones, con entes locales o con entidades privadas especializadas en la materia.

TÍTULO VII

Del ejercicio de la potestad de inspección y de la potestad sancionadora

CAPÍTULO I

De las potestades de inspección

Artículo 48. *Naturaleza y funciones de la inspección.*

1. A los efectos de asegurar el efectivo derecho a la vivienda que se establece en la presente ley y, en particular, evitar la situación de viviendas deshabitadas, la Consejería con competencia en materia de vivienda desarrollará las funciones inspectoras correspondientes.
2. Las funciones inspectoras están atribuidas al Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, que ejercerá sus funciones en los términos establecidos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, o norma que lo sustituya.

Artículo 49. *Planificación y programación.*

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial. Anualmente elaborará una memoria de actividad de la que dará cuenta al Parlamento de Andalucía y que deberá estar publicada en la página *web* de la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de otros medios de publicidad para su consulta por parte de la ciudadanía andaluza.

Artículo 50. *Criterios generales de planificación.*

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

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

Artículo 51. *Plan de Inspección en materia de vivienda.*

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial.
2. El Plan tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora.
3. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de estas que deban realizarse.
4. El Plan tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad.
5. El Plan se compondrá, al menos, de:

a) Una memoria justificativa de las necesidades de intervención a través de la técnica de planificación y expresiva del diagnóstico de necesidades habitacionales en el ámbito de su vigencia temporal.
b) Las directrices generales y estratégicas, mediante la determinación de las áreas de atención prioritaria y criterios básicos de desarrollo.
c) Los criterios que prioricen la actuación de la Administración en atención a las anteriores directrices generales.
d) La delimitación de los ámbitos geográficos y materiales de actuación.
e) La determinación de los objetivos en el periodo de vigencia.
f) La descripción de los programas que instrumentarán la planificación durante su vigencia.
g) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan.
h) Los puntos de control y seguimiento, así como los indicadores de cumplimiento.

i) La especificación de su periodo de vigencia.

j) La indicación de las posibles actuaciones preparatorias o previas que contribuyan a determinar los objetivos y prioridades de la actividad inspectora.

CAPÍTULO II

De la potestad sancionadora

Sección 1.ª Tipificación de las infracciones

Artículo 52. *Infracciones.*

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

Artículo 53. *Clasificación de las infracciones.*

1. Son infracciones muy graves:

a) No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 25, siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.

b) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.

c) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa, de acuerdo con lo señalado en los artículos 18 y 19.

d) La inexactitud en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas, o bien para la obtención de medidas de fomento en los términos de los artículos 9, 17, 18, 19 y 42 y siguientes.

e) Incumplir los agentes o agencias inmobiliarias las obligaciones y los requisitos para el ejercicio de su actividad, establecidos en esta Ley y sus normas de desarrollo, en su actividad mediadora relacionada con la vivienda.

2. Son infracciones graves:

a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda incumpliendo condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.

b) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios.

c) La reiteración, una vez advertida la infracción, ante la negativa a suministrar datos a la Administración o ante la obstrucción a las funciones de información, control o inspección, conforme se dispone en los artículos 27, 28, 29 y 30. A estos efectos, se entiende igualmente por obstrucción la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

d) Hacer publicidad u ofertas de vivienda sin haber suscrito la correspondiente nota de encargo.

e) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de

otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en los artículos 9 y 42 y siguientes.

3. Son infracciones leves:

a) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación si supone una afectación leve de las condiciones de habitabilidad de los edificios, según se previene en el artículo 3.

b) Negarse a suministrar datos a la Administración u obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, conforme a lo dispuesto en los artículos 27, 28, 29 y 30 de esta ley. A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

Sección 2.ª Responsabilidad

Artículo 54. *Sujetos responsables.*

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

2. No obstante, no habrá lugar a responsabilidad por infracción en materia de vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando concurra fuerza mayor.

b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.

c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso, las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas y, en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

4. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquellas.

Artículo 55. *Responsables solidarios.*

1. La concurrencia de varios sujetos infractores en la realización de una infracción determinará que queden solidariamente obligados frente a la Administración al pago de la sanción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un procedimiento sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente.

4. Igualmente, responderán solidariamente del pago de las sanciones en materia de vivienda:

a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de proceder al reparto de la

sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.

b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con el fin de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.

c) Quienes sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos de los interesados con la finalidad de impedir la actuación de la Administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta ley.

d) Quienes se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

Artículo 56. *Responsables subsidiarios.*

Serán responsables subsidiarios de las infracciones en materia de vivienda las siguientes personas o entidades:

a) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, habiendo estas cometido infracciones, no hubiesen realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

b) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentren pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieren adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

c) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

d) Las personas o entidades que tengan el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas o en las que concurra una voluntad rectora común con estas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones en materia de vivienda. La responsabilidad se extenderá a las sanciones de dichas personas jurídicas.

e) Las demás personas o entidades que, conforme a supuestos normativamente establecidos, hayan de responder de esta forma.

Artículo 57. *Muerte o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones.*

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en el artículo 53, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan en los términos previstos en la legislación sectorial que corresponda.

2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, en sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción.

Sección 3.ª De las diferentes medidas aplicables

Artículo 58. *Medidas aplicables.*

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

2. Son medidas de reconducción las multas coercitivas no sancionadoras. Son medidas sancionadoras la imposición de sanciones y la inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección pública o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

3. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el procedimiento sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de las personas responsables de la actuación sancionada.

Artículo 59. *Otras medidas no sancionadoras.*

1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión u obligación de hacer o de no hacer previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de información y colaboración reguladas en esta ley.

2. La cuantía de cada una de las multas no debe superar, para la primera multa coercitiva, el 20 % de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida; el 30 %, para la segunda multa coercitiva, y el 40 %, para la tercera multa coercitiva, y en todas ellas por una cuantía mínima de mil euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

Artículo 60. *Criterios para la graduación de las sanciones.*

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

Deben tenerse en cuenta, en particular, los siguientes criterios:

a) Si hay intencionalidad.

b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados tanto a la Administración como a las personas usuarias de las viviendas.

c) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.

d) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.

e) La repercusión social de los hechos.

f) La generalización de la infracción.

g) El grado de participación en la comisión o en la omisión.

h) A los efectos de lo dispuesto en el artículo 53.1.a), la titularidad de tres o más viviendas deshabitadas constituirá circunstancia agravante y determinará la imposición de la sanción en su cuantía máxima por cada una de aquellas viviendas.

Artículo 61. *Cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de hasta nueve mil euros. Las infracciones graves se sancionan con una multa de hasta seis mil euros. Las infracciones leves se sancionan con una multa de hasta tres mil euros. En ningún caso pueden imponerse multas inferiores a mil euros.

2. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido

respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

Artículo 62. *Sanciones accesorias.*

1. A quienes incurran en las infracciones graves o muy graves previstas en la presente ley se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.

b) Para las infracciones graves o muy graves, la pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler o de entidad intermediaria homologada como agente colaborador a los efectos de esta ley, conforme a la norma de homologación que resulte de aplicación.

2. Podrá levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 63. *Reducción de la sanción.*

1. En los supuestos previstos en las letras a), b) y c) del artículo 53.1, las letras a) y b) del artículo 53.2 y la letra a) del artículo 53.3, si la o las personas jurídicas o entidades infractoras procedieran a la restitución del bien jurídico protegido por los tipos infractores relacionados en los artículos especificados, podrá practicarse una reducción de un 50% a un 80% de la sanción que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, pudiendo procederse, en su caso, a la devolución del importe correspondiente de la que ya se hubiera satisfecho.

2. En el supuesto de haberse practicado la reducción de la sanción a que se refiere el apartado anterior, la impugnación o reclamación de la resolución sancionadora supondrá la exigencia del importe de la reducción practicada sin más requisito que la notificación de tal circunstancia, computándose a partir de esta notificación los plazos para su ingreso en periodo voluntario.

Artículo 64. *Destino de las multas impuestas.*

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 para su destino, con carácter finalista, a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

Sección 4.ª Prescripciones y caducidad

Artículo 65. *Prescripción de las infracciones.*

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley son de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se haya cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal de la persona inculpada o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

b) Si las personas inculpadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 66. *Prescripción de las sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo establecido por la presente ley es de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa haya adquirido firmeza.

2. Los plazos a que se refiere el apartado 1 se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de las personas sancionadas, o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y practicada con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para ejecutar la sanción administrativa.

b) Si las personas sancionadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 67. *Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento sancionador deberá concluir en el plazo máximo de un año contado desde la notificación del acuerdo de inicio del procedimiento. Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se notifique el acto administrativo de resolución del mismo. A los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración del procedimiento, será suficiente acreditar que se ha realizado un intento de notificación que contenga el texto íntegro de la resolución, sin perjuicio de que, si así procede, haya de practicarse el segundo intento de notificación en cumplimiento de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Los periodos de interrupción justificada y las dilaciones en el procedimiento por causa no imputable a la Administración no se incluirán en el cómputo del plazo de resolución.

2. El vencimiento del plazo establecido en el apartado 1, sin que se haya notificado resolución expresa, producirá la caducidad del procedimiento.

3. La declaración de caducidad podrá dictarse de oficio o a instancia de la persona interesada y ordenará el archivo de las actuaciones. Dicha caducidad no impedirá la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador si es que la infracción que ha dado lugar al mismo no ha sido objeto de prescripción.

Dicha caducidad no producirá, por sí sola, la prescripción de infracciones, pero las actuaciones realizadas en los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

Las actuaciones realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados o que puedan iniciarse con posterioridad en relación con el mismo u otros interesados.

Sección 5.ª Competencias en el procedimiento sancionador

Artículo 68. *Administraciones competentes.*

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente ley.

2. En el caso de la Administración de la Junta de Andalucía, los órganos competentes para imponer sanciones son:

a) La persona titular de la Secretaría General con competencia en materia de vivienda si la multa propuesta supera los seis mil euros.

b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda si la multa supera los tres mil euros y no supera los seis mil euros, así como para acordar las sanciones accesorias a que hace referencia el artículo 62.

c) La persona titular de la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda si la multa no supera los tres mil euros.

3. En el ámbito de las entidades locales, se estará a lo que disponga su normativa específica.

TÍTULO VIII

Sistema de información del parque residencial de Andalucía

Artículo 69. *Objeto del Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía.*

Se crea el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vivienda su puesta en funcionamiento y gestión. El objetivo de dicho sistema es constituir una base de información actualizada sobre las viviendas existentes en Andalucía, así como su efectiva ocupación habitacional. La función básica de este sistema de información es facilitar un diagnóstico habitacional de Andalucía con nivel de detalle de vivienda y permitir el desarrollo de políticas basadas en el conocimiento exhaustivo de dicho parque residencial. Dicho sistema tendrá el objeto y las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que se encuentra la de producir información estadística sobre las viviendas de Andalucía.

Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales. La utilización de la información de dicho sistema de información, en orden a la confección de estadísticas oficiales, deberá cumplir lo dispuesto en la normativa vigente en materia estadística.

Artículo 70. *Obligación de colaboración en relación con el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía.*

1. A los efectos de recogida de datos para la implementación y gestión del Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía, la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales podrá solicitar datos de todas las personas físicas y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean titulares del dominio u ostenten derechos reales sobre viviendas radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Todas las personas físicas y jurídicas que hayan de suministrar datos deben contestar de forma veraz, exacta, completa y dentro del plazo a las preguntas ordenadas en la debida forma por parte de la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales.

3. La misma obligación incumbe a todas las instituciones y entidades públicas de la Administración del Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.

4. Podrán exceptuarse de lo establecido en el apartado anterior los organismos públicos que custodien o manejen datos relativos a las necesidades de la seguridad del Estado y la defensa nacional.

Artículo 71. *Medios de solicitar y recabar la información.*

1. La información se solicitará siempre directamente a las personas o entidades que proceda, ya sea mediante correo, visita personal de actuarios debidamente acreditados o cualquier otro modo que asegure la comunicación directa de aquellos con la Consejería competente en materia de vivienda, por sí o a través de sus entidades instrumentales.

2. La información requerida podrá facilitarse por escrito mediante soportes magnéticos o usando otros procedimientos que permitan su tratamiento informático.

TÍTULO IX

Los derechos de tanteo y retracto en determinadas transmisiones de viviendas

CAPÍTULO I

Del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

Artículo 72. *Competencia y ámbito de aplicación.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda, directamente o a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, mediante la correspondiente delegación de competencias, podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de adquisiciones de viviendas con ocasión de una dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, en virtud de la cual el deudor hipotecario quede liberado de la deuda con la entrega de la vivienda dada en garantía, y el derecho de retracto en las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria. Las transmisiones posteriores quedan excluidas de la posibilidad de ejercer los citados derechos. Asimismo, se excluye el ejercicio de dichos derechos durante la vigencia de la suspensión de lanzamiento establecida en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Las ejecuciones comprendidas en el párrafo anterior incluyen la ejecución forzosa regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil, las subastas notariales y las subastas de jurisdicción voluntaria, todas ellas para realizar el pago de deudas garantizadas con hipoteca.

En todo caso se garantizará la compatibilidad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con aquellas otras medidas establecidas por el Estado en el ejercicio de sus competencias derivadas del artículo 149.1.11.ª y 13.ª de la Constitución.

2. Las viviendas sobre las que se podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto deberán estar incluidas, como requisito esencial para la procedencia de los citados derechos, en los supuestos de aplicación delimitados a tal fin en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, conforme dispone el artículo 79 de la presente Ley. Solo podrán ejercitarse estos derechos de adquisición preferente en aquellos supuestos en los que tras la transmisión de la vivienda esta quede totalmente libre del préstamo hipotecario o de cualquier otra deuda de la que responda la vivienda con la entidad que realiza la ejecución o la dación en pago.

3. Los derechos de tanteo y retracto, así como el régimen de comunicaciones a las que se refiere el presente Capítulo, deberán constar, expresamente, en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral.

4. A los efectos de dar cumplimiento a los objetivos recogidos en el artículo 79.2 de la presente Ley, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en la misma podrá recaer sobre cualquier vivienda, siendo compatible con otros derechos de adquisición preferente establecidos en la legislación vigente al servicio de las políticas de vivienda y estando limitado por las disponibilidades presupuestarias existentes. En caso de concurrencia de otros derechos de adquisición preferente de carácter legal, el ejercicio de los mismos por otras Administraciones o personas excluirá la aplicación de los derechos regulados en esta Ley.

Artículo 73. *Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en adquisiciones por dación en pago.*

1. La persona interesada en adquirir una vivienda o viviendas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria incluida en los supuestos de aplicación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda la oferta del negocio jurídico traslativo, indicando el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión. En dicha comunicación deberá constar la conformidad del transmitente con las condiciones de la transmisión.

2. El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el Registro General de la Consejería competente en materia de vivienda la comunicación con el contenido previsto en el apartado anterior, sin perjuicio de la presentación en cualquier registro público o comunicación electrónica conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Si transcurrido ese

plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, podrá llevarse a efecto la transmisión comunicada en sus mismos términos.

3. La persona adquirente deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido esta, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.

4. En el caso de que no se hubiese realizado la comunicación a la que se refiere el apartado 1 de este artículo, que dicha comunicación fuese incompleta o defectuosa o que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las anunciadas, la Consejería competente en materia de vivienda podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión o, en su defecto, desde que la Consejería tuviera conocimiento fehaciente por cualquier medio de todos los elementos y condiciones de la transmisión.

5. Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de tanteo notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados.

El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

a) La justificación por la que se ejerce el derecho.

b) El precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.

c) En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de tanteo.

En caso de ejercicio del derecho de retracto, el acuerdo tendrá el contenido señalado en el artículo 74.4 de la presente Ley.

6. En los supuestos en que la Consejería competente en materia de vivienda acuerde no ejercitar los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo comunicará esta circunstancia junto con su motivación a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicte el acuerdo.

Artículo 74. *Ejercicio del derecho de retracto en adquisiciones derivadas de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda ejercitará el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión realizada en los términos previstos en el artículo 78 de la presente Ley y, en defecto de notificación, desde que tuviera conocimiento fehaciente de la transmisión.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en caso de que, pese a haberse producido la transmisión derivada de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, aún no se hubiera producido el lanzamiento de las personas ocupantes de la vivienda o viviendas afectadas, el plazo previsto en ese apartado anterior empezará a contarse a partir del día en que sea notificado el testimonio de firmeza de la resolución judicial que acuerde el referido lanzamiento o, en defecto de notificación, desde que la Administración autonómica tenga conocimiento del mismo.

3. Producida la notificación de la transmisión o el testimonio de firmeza de la resolución judicial que acuerde el lanzamiento de las personas ocupantes de la vivienda, la Consejería notificará al rematante el día de inicio del plazo recogido en el apartado 1 de este artículo.

4. Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de retracto notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados.

El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

a) La justificación por la que se ejerce el derecho.

b) La cuantía, forma y plazo de abono del precio de adquisición.

c) En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de retracto.

5. En los supuestos en que la Consejería competente en materia de vivienda acuerde no ejercitar el derecho de retracto a que se refiere este artículo comunicará esta circunstancia

junto con su motivación a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicte el acuerdo.

Artículo 75. *Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.*

1. Las Notarías, para elevar a escritura pública las transmisiones de viviendas contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo 72 de la presente Ley, sujetas, por tanto, a los derechos de tanteo y retracto, exigirán que se acrediten por la persona adquirente las comunicaciones a la Consejería competente respecto de la oferta del negocio jurídico traslativo, con los requisitos señalados en sus artículos 73 y 78, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, circunstancias que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

2. Igualmente, deberán comunicar a la Consejería competente, en el plazo de diez días hábiles, la transmisión realizada, mediante remisión, por el procedimiento que se determine, de copia simple de la escritura pública en la que se hubiera instrumentado la transmisión. Esta comunicación podrá realizarse de forma telemática, habilitándose en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente artículo el cauce y la regulación de esta modalidad.

3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones de viviendas contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo 72 de la presente Ley, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en su artículo 73 y en los apartados 1 y 2 de este artículo, con los requisitos exigidos en los mismos, a efectos del cumplimiento de los requisitos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en el presente Título.

Artículo 76. *Precio de la adquisición.*

En caso de ejercicio del derecho de tanteo o de retracto de transmisiones de vivienda mediante dación en pago, el precio vendrá determinado por el valor del crédito de cuya extinción se trata. En el supuesto de retracto vinculado a ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales, se abonará el precio satisfecho por el adjudicatario del bien y, además, los gastos soportados por este y directa e inmediatamente causados por dicha ejecución.

Artículo 77. *Formalización.*

1. La Consejería que ejercite los derechos de tanteo y retracto comparecerá, dentro del plazo previsto en los artículos 73.2, 73.4 y 74.1 de la presente Ley, ante las Notarías, manifestando su voluntad de adquirir la vivienda o viviendas, depositando el precio conforme a lo recogido en su artículo 76 y requiriendo a las Notarías para que señalen día y hora para el otorgamiento de la escritura, que habrá de ser en el plazo de los sesenta días naturales siguientes al requerimiento, y para que comuniquen los anteriores extremos a la persona o entidad titular retraída o interesada en adquirir mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, así como a la persona o entidad titular de la vivienda a transmitir.

2. En el día y hora comunicados por las Notarías se otorgará por ambas partes la oportuna escritura pública, en la que se hará entrega del precio y de la posesión efectiva de la vivienda o viviendas transmitidas.

3. A la escritura pública otorgada se incorporará testimonio del acuerdo por el que se ejercita. Esta escritura servirá de título para la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.

Artículo 78. *Notificación de transmisión.*

1. Los órganos judiciales que hayan conocido de los procesos de ejecución hipotecaria de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo trasladarán a la Consejería competente en materia de vivienda copia de los testimonios de firmeza de los decretos de adjudicación, comprensivos de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor de aquellas. Igualmente, habrán de trasladar a la citada Consejería copia de los testimonios de firmeza de las resoluciones judiciales que acuerden el lanzamiento de las personas ocupantes de las viviendas objeto de proceso de ejecución hipotecaria.

2. Los Registros de la Propiedad comunicarán a la Consejería competente en materia de vivienda el asiento de presentación del testimonio del decreto de adjudicación de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, comprensivo de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, o, en su caso, de la escritura pública de transmisión derivada de la ejecución extrajudicial o subasta notarial.

3. Las Notarías que formalicen actos de transmisión de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo procedentes de pago de deuda con garantía hipotecaria o de ejecución extrajudicial trasladarán a la Consejería competente en materia de vivienda copia de tales actos. Esta remisión puede realizarse de forma telemática mediante copia simple electrónica en el plazo de diez días hábiles siguientes al otorgamiento.

4. Las comunicaciones a las que se refiere este artículo deberán realizarse en un plazo no superior a treinta días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzcan los actos previstos en sus apartados 1 a 3.

CAPÍTULO II

Delimitación

Artículo 79. *Concepto y objetivos.*

1. A efectos del cumplimiento de los derechos de tanteo y retracto regulados en este Título, la programación prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo delimitará los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o mediante dación de pago de deuda con garantía hipotecaria quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración de la Junta de Andalucía.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será coincidente con la vigencia del Plan Autonómico de Vivienda que delimite tales supuestos, salvo que el mismo hubiese fijado otro menor.

Para el ejercicio de ambos derechos se requerirá, en el caso de retracto, que la transmisión se haya producido durante la vigencia del correspondiente Plan y, en el caso de tanteo, que la oferta del negocio jurídico traslativo se comunique a la Administración durante la citada vigencia. Todo ello con independencia de que el ejercicio efectivo de tales derechos tenga lugar tras perder vigencia el Plan que determine los supuestos de aplicación, siempre y cuando los procedimientos para el ejercicio de tanteo y retracto se encuentren iniciados mediante el correspondiente acuerdo de inicio con fecha anterior a la pérdida de su vigencia.

2. Los objetivos de la delimitación prevista en el apartado anterior son:

a) La obtención de viviendas a fin de proceder al alquiler social de las mismas con destino a las personas que han sido privadas de ellas como consecuencia de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o mediante una dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

b) Configurar una oferta de viviendas dirigida a personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad conforme a la normativa estatal o autonómica, no definida en la letra anterior.

Artículo 80. *Delimitación de los supuestos de aplicación.*

1. La delimitación de los supuestos de aplicación a que se refiere el artículo anterior habrá de contemplarse expresamente en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que deberá concretar la tipología de viviendas que podrán ser objeto de tanteo y retracto, así como de las condiciones socioeconómicas de las personas a las que serán destinadas las viviendas objeto de ejecución hipotecaria o por dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

2. La Consejería competente en materia de vivienda comunicará a los Juzgados Decanos de los partidos judiciales afectados, a los Decanatos de los Colegios de Registradores de Andalucía y al Ilustre Colegio Notarial de Andalucía la delimitación de los supuestos de aplicación del tanteo y retracto contenida en el Plan Autonómico de Vivienda

en el plazo de quince días desde la publicación del mismo, a efectos de las comunicaciones recogidas en el artículo 78 de la presente Ley.

3. La Consejería competente en materia de vivienda comunicará a los Ayuntamientos la delimitación de los supuestos de aplicación de tanteo y retracto, a efectos de que puedan solicitar la cesión del ejercicio de estos derechos a favor del Ayuntamiento mediante la suscripción de un acuerdo entre ambas Administraciones.

CAPÍTULO III

Adjudicación de las viviendas

Artículo 81. *Destino de las viviendas adquiridas.*

1. Las viviendas adquiridas en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulado en este Título deberán ser destinadas a personas que cumplan los requisitos socioeconómicos previstos a este efecto por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Dichos requisitos serán especificados en función del concreto objetivo que, entre los enumerados en el apartado 2 del artículo 79 de la presente Ley, sea el que constituye la causa del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. En caso de que el objetivo de la delimitación sea el alquiler social con destino a personas que han sido objeto de desahucio, tendrán preferencia para adquirir la condición de personas arrendatarias en régimen de alquiler social aquellas que, cumpliendo los requisitos socioeconómicos previstos en el Plan a este efecto, hayan sido las anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ejerce el derecho de tanteo o retracto.

3. La adjudicación de las viviendas procedentes del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero, salvo en los casos de adjudicaciones a los anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto.

Disposición adicional primera. *Observatorio de la Vivienda de Andalucía.*

(Derogada)

Disposición adicional segunda. *Del deber de colaboración de Notarios y Registradores de la Propiedad.*

En el marco del deber de colaboración, los notarios y registradores de la propiedad deberán informar a la Administración de cualesquiera actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos del ejercicio de las competencias inspectoras o sancionadoras que esta ley reconoce a las administraciones públicas.

Disposición adicional tercera. *Desarrollo reglamentario del Registro de Viviendas Deshabitadas.*

El Consejo de Gobierno, a la mayor brevedad posible, y, en todo caso, en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, deberá aprobar las normas reglamentarias que permitan poner en funcionamiento el Registro de Viviendas Deshabitadas.

Disposición adicional cuarta. *Actualización de las cuantías de las sanciones y modificación de la distribución competencial de los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía.*

1. Las cuantías de las sanciones reguladas en el artículo 61 podrán ser revisadas y actualizadas por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas y conforme a la específica afectación a los bienes jurídicos protegidos.

2. La atribución de competencias a distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía para imponer sanciones prevista en el artículo 68.2 podrá ser modificada mediante decreto del Consejo de Gobierno con la exclusiva finalidad de adaptarla a los cambios que se produzcan en la estructura de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional quinta. *Desarrollo reglamentario.*

El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y artículo 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional sexta. *Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda.*

Las actuaciones de inspección serán realizadas por inspectores o inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.

A efectos de lo previsto en el artículo 85.1 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, el personal designado inspector conforme a la normativa de aplicación tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.

Disposición adicional séptima. *Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.*

1. Se crea el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

2. El sistema estará integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente. Igualmente podrá proporcionar, entre otros, información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de su vivienda habitual y permanente, en los términos y con los medios que reglamentariamente se establezcan. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en funcionamiento y gestionará este sistema.

3. En el marco del plan de vivienda previsto en el artículo 12 de la presente ley, el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios atenderá, de forma prioritaria y singularizada, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, mediante:

a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente.

c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

Disposición adicional octava. *El agente inmobiliario.*

1. A los efectos de la presente Ley, son agentes o agencias inmobiliarias las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos relativos a tales operaciones, incluida la constitución de garantías, quienes quedarán sujetos al régimen jurídico y disciplinario establecido en esta Ley y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica.

2. Los requisitos para el ejercicio de la actividad se regularán reglamentariamente, incluyendo la necesidad de inscripción en un registro administrativo, que se creará a fin de garantizar la transparencia y la protección de las personas. Para dicha inscripción se requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Contar las personas físicas o los administradores de las personas jurídicas con la capacitación profesional suficiente que reglamentariamente se establezca.

b) Disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática.

c) Contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil con vigencia permanente que garantice el ejercicio de la actividad mediadora durante el tiempo en que la ejerza.

d) Carecer de antecedentes penales, con las excepciones que se prevean reglamentariamente.

e) Constitución de una garantía con vigencia permanente para responder por las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.

3. Reglamentariamente se determinarán las obligaciones de los agentes o agencias inmobiliarias en el ejercicio de su actividad, entre ellas las de:

a) Informar a las partes interesadas de sus derechos y obligaciones relacionados con la operación en que intermedien y sobre la normativa urbanística, técnica, rehabilitadora, de eficiencia energética, medioambiental, fiscal o cualquier otra que venga impuesta en materia inmobiliaria por la Administración competente, referente a las viviendas o edificios objeto de su intervención profesional.

b) Garantizar la devolución de las cantidades que se les entreguen a cuenta de adquisición de viviendas o en concepto de señal o arras en cualquiera de sus modalidades, siempre que deban responder de ellas y no se hayan entregado al destinatario de las mismas.

c) Cumplir con la normativa sobre protección de consumidores y usuarios y, en especial, la legislación, estatal o autonómica, sobre información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

d) Suscribir notas de encargo con quienes requieran sus servicios en las que les habiliten para ofertar el inmueble y darle la publicidad adecuada en su caso, para recibir o disponer de cantidades entregadas por los demandantes y formalizar precontratos o contratos en nombre de los oferentes.

e) Asegurarse de que se cumple la normativa sobre viviendas protegidas, cuando intervengan en un contrato con dicho objeto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

El desarrollo reglamentario de esta Ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final segunda. *Eficacia de los planes de vivienda y suelo.*

1. El Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, se adaptará a las condiciones establecidas en la presente Ley, en el plazo máximo de un año desde su aprobación.

2. Los ayuntamientos deberán aprobar en un plazo máximo de dos años, contados desde la entrada en vigor de esta Ley, sus respectivos planes de vivienda y suelo; mientras tanto ejercerán las competencias referidas en esta Ley a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística.

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

El Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. En el apartado I (Actividades de planificación), se añade un nuevo párrafo, que se numera como 15 bis, con el siguiente texto:

«15 bis. Planificación regional o supramunicipal en materia de vivienda.»

Dos. En el apartado II (Actividades de intervención singular), se añade un nuevo párrafo, que se numera como 14, con el siguiente texto:

«14. Actuaciones residenciales de interés supramunicipal con destino preferente a viviendas protegidas.»

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO

Consumo de agua que, en defecto de información más específica, permite considerar como deshabitada la vivienda:

– inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes.
– inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año.

Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica, permita considerar como deshabitada la vivienda:

– inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes.
– inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año.

§ 3

Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 198, de 8 de octubre de 2013
«BOE» núm. 263, de 2 de noviembre de 2013
Última modificación: 22 de mayo de 2018
Referencia: BOE-A-2013-11497

La Presidenta de la Junta de Andalucía a todos los que la presente vieren, sabed que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que «toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».

Por otra parte, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), los Estados partes «reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento».

A estos efectos, el artículo 47 de la Constitución Española establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Igualmente, exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía también consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios, concretando el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, incluyendo la promoción pública de vivienda.

En cumplimiento de estos mandatos, se promulgó la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que supuso un avance en la delimitación de tal derecho y de los deberes que atañen a los poderes públicos en relación con el cumplimiento del mismo, desde la perspectiva social que necesariamente tiene la vivienda.

A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la vivienda, lo cierto es que en la práctica es considerada un simple bien de consumo sujeto a las leyes del mercado. En este contexto, es urgente y necesario que desde los poderes públicos se adopten las medidas necesarias para asegurar la función social de la vivienda y de esta forma se haga efectivo el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, garantizando desde las administraciones públicas la realización de este derecho.

El artículo 33 de la Constitución consagra el derecho a la propiedad privada, estableciendo que se trata de un derecho cuyo contenido viene delimitado por su «función social», que es básica para la generalización de los derechos sociales. La Constitución no tutela, por tanto, usos «antisociales» del derecho de propiedad. Este principio debe vincularse con la previsión del propio artículo 128 de la Carta Magna, según el cual «toda la riqueza del país en sus distintas formas y, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general», y con el artículo 40, que establece que «los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa».

Siendo, en este caso, finalidad propia de la vivienda la de propiciar la posibilidad de dar cumplimiento al derecho a disponer de un techo bajo el que las personas puedan desarrollarse con normalidad dentro de la sociedad, su desocupación representa el mayor exponente del incumplimiento de la finalidad del bien y, por tanto, de su función social.

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiendo que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad.

Junto a ello, la vivienda es elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico suponen, por tanto, un grave incumplimiento de su función social.

La defensa de la función social de la vivienda adquiere mayor relevancia en los actuales momentos, que pueden ser calificados como de emergencia social y económica. Es en este contexto en el que se dictó el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, que articuló las medidas que por su propia naturaleza actúan como plan de choque en salvaguarda del bien jurídico protegido: el derecho a una vivienda digna, y con el que se dio un paso hacia delante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda, contribuyendo a señalar las consecuencias del incumplimiento de dicha función.

Este decreto-ley fue convalidado por el Pleno del Parlamento de Andalucía el día 8 de mayo de 2013, que acordó también su tramitación como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia.

A ello responde la presente ley, en la que se recogen los contenidos del decreto ley convalidado con algunas modificaciones introducidas durante el procedimiento legislativo.

II

Entre las distintas formas de desocupación de viviendas, merece un mayor reproche la del conjunto de viviendas que son propiedad, en sus diferentes formas, de personas jurídicas, en especial entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria y entidades inmobiliarias, siendo, además, supuesto de importancia cuantitativa. La notoriedad de la utilización de las viviendas como bien de inversión que se predica en las personas jurídicas,

frente al natural ejercicio del derecho a la vivienda propio de las personas físicas, sustancia junto a otros de índole económica y social un elemento diferenciador que cualifica el incumplimiento por las personas jurídicas titulares del deber de dar efectivo destino habitacional a las viviendas. Ello, por sí mismo, justifica que esta ley articule una acción pública de policía dirigida a estas viviendas desocupadas; pero, junto a lo anterior, habrá de tenerse en cuenta que con esta norma se estructura un procedimiento de inspección fundamentado en la técnica de la planificación, que debe producir de forma inmediata una respuesta eficaz en defensa del bien jurídico protegido, siendo el conjunto de viviendas desocupadas de titularidad de personas jurídicas objeto prioritario de la actuación inspectora que asegura la mayor eficiencia de la misma.

Andalucía es una de las comunidades autónomas en la que mayor número de desahucios se ha producido. Es un hecho acreditado el que la ausencia de residencia conlleva en la práctica la imposibilidad de ejercer otros derechos e impide a las personas afectadas realizarse tanto profesional como familiarmente y, en muchos casos, las condena a la exclusión y marginación social y económica. Al mismo tiempo, se incrementa el número de viviendas deshabitadas en Andalucía, así como el parque de viviendas no vendidas que quedan en poder de las entidades financieras.

Según los censos de población y viviendas de 2001, existían en Andalucía 548.669 viviendas vacías, lo que viene a suponer un porcentaje del 15,5 sobre el total de viviendas y un 22,7 respecto de las viviendas calificadas como principales.

Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento estiman un parque de viviendas en Andalucía de 4,5 millones, lo que supone un incremento respecto al existente en 2001 de un millón de viviendas. Es decir, en diez años ha aumentado el parque existente en casi un veinticinco por ciento.

Según todos los últimos estudios realizados, entre ellos los del Ministerio de Fomento, existe aproximadamente un stock de vivienda nueva no vendida de ciento cincuenta mil unidades, por lo que a la espera de que se publiquen en su integridad los datos correspondientes a los censos de población y viviendas de 2011, puede estimarse que el número de viviendas vacías existentes en Andalucía se encontrará muy por encima de las setecientas mil.

A ello ha de sumarse que, tal y como indica el recién publicado Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) del Ministerio de Fomento, el número de viviendas en arrendamiento representa un 16,9 % del parque de viviendas, cifra menor si se compara con otros países de nuestro entorno que tienen de media un 33 % y con las necesidades que reflejan los datos de los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, en los que se comprueba que más de cincuenta mil unidades familiares en Andalucía demandan una vivienda en arrendamiento.

De todos los factores expuestos, se deduce, de un lado, un desorbitado parque de viviendas sin uso o infrautilizado y, de otro, una demanda insatisfecha, con una oferta insuficiente y a precios no adecuados, por lo que se hace urgente potenciar su uso mediante las distintas medidas contempladas en esta ley, en un contexto de crisis económica como el que venimos padeciendo.

En particular, debe considerarse que la intervención de las administraciones públicas competentes mediante el incremento del parque público de viviendas no puede satisfacer, por sí misma, las necesidades habitacionales de toda la población, máxime en un estado de crisis presupuestaria y financiera como la que nos envuelve. Es por ello que, una vez adoptadas las medidas que logren la mayor eficiencia y eficacia en la gestión del parque público de vivienda, deben dirigirse los esfuerzos hacia el efectivo cumplimiento de la función social de la propiedad promovida por particulares.

Los poderes públicos con competencia en materia de vivienda deben ocuparse urgentemente de la adversa situación descrita y, más aún, hacer frente a la desocupación de viviendas en nuestro territorio, que contraviene la función social de la propiedad, así como la utilización inadecuada del espacio urbano, perjudicando el interés general. Ello adquiere mayor relevancia en los supuestos de viviendas protegidas.

La presente ley pretende adecuarse al contexto social y económico en el que vivimos y a los intereses y reclamaciones de la sociedad andaluza. Para ello, es imprescindible desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta en el

mercado de viviendas vacías y la rehabilitación sobre la construcción, en una clara apuesta por la sostenibilidad.

Esta ley supone un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, reformando y adecuando las herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la Comunidad Autónoma, para que, desde la política incentivadora y de fomento, cuya limitación a las personas físicas trae causa del alcance necesariamente limitado de los recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia, en primer lugar y posteriormente desde medidas coercitivas y sancionadoras, se potencie el acceso a la vivienda desde el arrendamiento, dirigidas, fundamentalmente, a quienes no pueden mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento sobrevenido.

Particular reseña merece, asimismo, la introducción de una disposición adicional destinada a asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la expropiación temporal del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio. La razón de su inclusión en esta ley encuentra dos niveles de articulación: de un lado, se atiende a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos que han llegado a que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual; ello, por sí mismo, compele a la más urgente reacción de los poderes públicos en defensa del derecho a la vida y justifica la inclusión de la disposición adicional primera en esta ley. De otro lado, la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual. Y ello conforme a lo establecido en los artículos 25.1 de la Declaración de los Derechos del Hombre de Naciones Unidas, 11.1 del Pacto Internacional de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales y en los artículos 2, 3, 7, 34 y 53 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

III

La presente ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.ª y 18.ª de la Constitución.

A lo largo de la misma, se contemplan las modificaciones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía; de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos.

Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas, siempre dentro del ámbito competencial propio de cada una de las administraciones públicas andaluzas. Con ello, se añade un nuevo título VI, en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna.

Destaca la regulación del procedimiento contradictorio para declarar viviendas deshabitadas en orden a asegurar la proporcionalidad de la actuación administrativa y a

garantizar la seguridad jurídica de la ciudadanía sin mermar la capacidad de intervención de la Administración, así como la creación del Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 25, hayan sido declaradas deshabitadas. Estas instituciones jurídicas de carácter procedimental y orgánico son instrumentos esenciales para dotar a la acción pública de la seguridad jurídica imprescindible cuando de la declaración de vivienda deshabitada se trata, siendo por ello contenido esencial de la presente ley.

Especial mención merece, asimismo, la regulación de las actuaciones de fomento, cuya limitación a las personas físicas trae causa del alcance necesariamente limitado de los recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia para incorporar las viviendas deshabitadas al mercado como elemento dinamizador que asegure la puesta en el mismo de las miles de viviendas deshabitadas existentes en la actualidad. Entre otras actuaciones, se encuentran las medidas de intermediación en el arrendamiento de viviendas que garanticen la efectiva ocupación de las mismas, las destinadas al aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas, las medidas fiscales que determinen las administraciones públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias y las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias. Con ello se garantiza la proporcionalidad de la intervención administrativa, procurando a las personas propietarias de las viviendas deshabitadas soluciones reales para su efectiva habitación, a la vez que facilita a la ciudadanía el acceso a la vivienda a precios razonables, a fin de responder a la situación actual que requiere de medidas urgentes e inaplazables. Debe hacerse constar que tales medidas se ofrecerán en el seno del procedimiento contradictorio a las personas físicas cuyas viviendas sean objeto de dicho procedimiento, sin perjuicio de que cualquier interesado pueda solicitar las mismas. Sobre la base de lo dicho, la adopción de tales medidas responde a la necesidad de movilizar el parque de viviendas susceptibles de arrendamiento como medida eficaz para lograr la efectividad del derecho a la vivienda de aquellos sectores sociales que no tienen medios económicos para alcanzar la vivienda en propiedad. Las consecuencias de la crisis económica a nivel mundial inciden de manera especial en la reducción de la capacidad del endeudamiento necesario para el acceso a la vivienda en propiedad de amplias capas sociales, siendo esta coyuntura la que motiva la urgencia en la adopción de medidas que permitan satisfacer el derecho a la vivienda digna mediante la vivienda en arrendamiento.

Asimismo, se añade un nuevo título VII, en el que se regula el ejercicio de la potestad de inspección y sancionadora para el cumplimiento de los fines de la ley, tipificando las infracciones en muy graves, graves y leves, cuantificando las sanciones y atribuyendo las competencias en el procedimiento sancionador, entendiendo que la necesidad de regulación de estas potestades, por las circunstancias arriba especificadas, exige que el ejercicio de las competencias de intervención sea real y con capacidad suficiente para la efectiva corrección de los graves fenómenos de no habitación detectados. Debe comprenderse que la adopción de medidas de fomento del alquiler necesariamente ha de ir acompañada de la actividad de policía que permita, en primer lugar, el conocimiento del cumplimiento de la legalidad y, en segundo lugar, la actuación del principio de prevención general como elemento esencial en la universalización de dicho cumplimiento, razón que justifica la integración en esta ley de tales preceptos.

En cuanto a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se impone a las entidades financieras, cualquiera que sea su domicilio social, la obligación de comunicar a la Administración autonómica la adquisición de viviendas protegidas ubicadas en Andalucía y se tipifica como infracción no poner la vivienda protegida a disposición de los registros de demandantes de vivienda protegida en los supuestos de adjudicación por ejecución hipotecaria o por impago de deuda en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, son importantes titulares de viviendas protegidas por razón de su promoción o por su adquisición derivada del crédito concedido, escenario que cobra mayor importancia en el contexto de crisis económica que

nos envuelve. Se deduce con naturalidad la necesidad de la adopción de medidas en el marco de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, como forma necesaria de verificar el destino específico de este tipo de viviendas, con importancia creciente en los momentos actuales.

Por lo que respecta a la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, se atribuye a la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de las funciones relacionadas con las obligaciones inherentes al depósito de fianzas tras la suscripción de un contrato de arrendamiento, subrayando el elemento sustantivo de la competencia material sobre el puramente adjetivo de la actividad a desarrollar, a la vez que se integra el ejercicio de dichas funciones en la actividad de policía sobre la efectiva habitación de las viviendas. Así, la Consejería con competencia en materia de vivienda asume funciones de gestión de los citados depósitos, que incluyen, entre otras, las de autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado y las de vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas. Todo ello sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía y de la aprobación, por la Consejería competente en materia de hacienda, del modelo establecido para acreditar el ingreso del depósito. La presente ley regula la expropiación temporal de uso de viviendas objeto de procesos de ejecución hipotecaria, medida que encuentra amparo presupuestario en los intereses que genera el depósito en entidades financieras de las fianzas de arrendamientos y suministros. La necesidad de la modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, deviene, pues, de ser esta un elemento esencial en la adopción de las actuaciones expropiatorias.

En este mismo contexto, se modifica la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas para incluir dentro del objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, cuya denominación se modifica por la disposición final primera, la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma andaluza. Con ello se permite optimizar la actuación administrativa mediante la utilización de la entidad instrumental idónea, en un ejercicio de la potestad de autoorganización que trae causa de la urgencia de movilizar el parque de viviendas en arrendamiento; todo ello en momentos en los que se precisa unificar las distintas funciones y potestades en el entorno del departamento con competencia en materia de vivienda para alcanzar la mayor eficiencia en la acción de gobierno.

Por último, en lo referente a la Ley 9/2001, de 12 de julio, se incorporan tres procedimientos, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses, al anexo I de la referida ley: el procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida correspondiente a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre; el procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada, y el procedimiento sancionador en materia de vivienda, contemplados estos últimos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Artículo 1. *Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.*

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 1 queda con la siguiente redacción:

> «1. La presente ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía y al amparo de lo previsto en el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las condiciones establecidas en la misma.
>
> 2. En el marco de las citadas condiciones, la presente ley regula un conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones necesarias que para hacerlo efectivo corresponden a las administraciones públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

3. Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien 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.

Téngase en cuenta que se declara la constitucionalidad del inciso destacado en los términos del fj 7, por Sentencia 32/2018, de 12 de abril. Ref. BOE-A-2018-6824

4. A estos efectos, la Administración de la Junta de Andalucía y las administraciones locales, en el marco del principio de subsidiariedad, dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

5. El ejercicio de las potestades de inspección y sanción de las infracciones tipificadas en materia de vivienda se constituye en garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada. La Consejería con competencia en materia de vivienda ejercerá, en lo que se refiere a viviendas deshabitadas, las potestades de declaración, inspección y sanción, a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquellas.»

Dos. El artículo 4 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 4. *Contenido de la actuación de las administraciones públicas andaluzas.*

La actividad que realicen las administraciones públicas andaluzas en desarrollo de la presente ley se dirigirá a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, mediante:

a) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibilite el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.

b) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en arrendamiento, a las personas titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente ley.

c) El favorecimiento del alojamiento transitorio.

d) La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.

e) El ejercicio de las potestades de inspección administrativa y sancionadora en materia vivienda.

f) Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.»

Tres. El artículo 9 queda redactado como sigue:

«Artículo 9. *Ayudas públicas y otras medidas de fomento.*

1. Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, los planes de vivienda y suelo recogerán las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, como pueden ser:

a) Préstamos cualificados.

b) Subsidiaciones de los préstamos.

c) Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.

d) Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del arrendamiento.

e) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.

f) Ayudas a las personas promotoras.

g) Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.

h) Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.

i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

2. Asimismo, los planes de vivienda y suelo o los programas a los que se refiere el capítulo III del título VI de la presente ley podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.

b) Oferta de viviendas en régimen de arrendamiento.

c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.

d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.

e) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.

f) Aseguramiento de riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

g) Las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

h) Subvenciones para propietarios, arrendatarios y entidades intermediarias.

i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.»

Cuatro. El artículo 10 queda redactado como sigue:

«Artículo 10. *Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda.*

1. El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de Andalucía, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.

Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

3. Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

4. La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las

necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.»

Cinco. Se añaden dos nuevos títulos VI y VII, con la siguiente redacción:

«TÍTULO VI

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

CAPÍTULO I

De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración

Sección 1.ª Concepto de vivienda deshabitada

Artículo 25. *Definición de viviendas deshabitadas.*

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.

c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en el artículo 53.1.a).

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en el artículo 53.1.a) de esta ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. A estos efectos, no será aplicable la exclusión prevista en la letra b) del apartado 4.

7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en la sección 2.ª del capítulo I de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.

Artículo 26. *Indicios de no habitación.*

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.

c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.

g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

Sección 2.ª Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada

Subsección 1.ª Actuaciones previas

Artículo 27. *Ámbito.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración autonómica, a requerimiento de esta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

2. A tales efectos, el requerimiento de información, que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la

Administración, en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del Plan de Inspección en materia de vivienda.

4. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático, deberá suministrase en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

5. Las actuaciones de inspección a que se refieren los artículos siguientes quedarán incardinadas en el marco de los correspondientes planes de inspección en materia de vivienda.

6. Las peticiones de información a que se refieren los artículos 28, 29 y 30 se realizarán en el ámbito de los planes de inspección.

Artículo 28. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.*

1. Las compañías suministradoras de servicios, de conformidad con lo previsto en el artículo 27, cuando así sea solicitado por la Consejería competente en materia de vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que esta precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición.

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición de la Administración podrá referirse, bien, a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas, o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

Artículo 29. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los Ayuntamientos.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 27, previa petición de la Consejería competente en materia de vivienda y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta ley, los Ayuntamientos remitirán a aquella, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

Artículo 30. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y entidades inmobiliarias.*

A solicitud de la Consejería competente en materia de vivienda, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas, con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida, deberá especificarse expresamente con indicación de la

resolución de calificación. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 31. *Plazo para la remisión de las comunicaciones.*

Las comunicaciones a que se refiere el presente capítulo habrán de ser remitidas a la Administración solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

Artículo 32. *No interrupción del plazo de prescripción de las infracciones.*

Las actuaciones previas reguladas en este capítulo no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones que se hayan podido cometer.

Subsección 2.ª De la instrucción del procedimiento contradictorio

Artículo 33. *De la competencia para la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.*

A los efectos de lo previsto en el artículo 25, corresponderá el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y la imposición de las sanciones que de ello se deriven a la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 34. *Tramitación del procedimiento.*

1. El procedimiento se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las particularidades establecidas en este capítulo.
2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.
3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de pro indiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares del pro indiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.
4. En el supuesto de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente, no será tenida en consideración la exclusión prevista en la letra b) del apartado 4 del artículo 25. A estos efectos, se entenderá por titularidad tanto la que recaiga en forma de pleno dominio como la que recaiga, en su caso, en forma de participación mayoritaria en un condominio sobre la misma.

Artículo 35. *Incoación del procedimiento.*

1. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de la Consejería competente en materia de vivienda. Del acuerdo de inicio del mismo se dará traslado a las personas interesadas y al Registro de Viviendas Deshabitadas previsto en el artículo 41, al objeto de que se proceda a la apertura de hoja registral con asignación de un número identificativo provisional.
2. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que dan lugar a la apertura del procedimiento y se abrirá el trámite de audiencia por un periodo de diez días, a contar desde la notificación del

mismo, en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

3. En caso de que las personas interesadas acrediten o justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubiesen motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento, debiéndose dar traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de que se proceda a la anulación de la hoja registral abierta y del número identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

4. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, la instrucción del mismo continuará conforme a lo establecido en los siguientes artículos.

Artículo 36. *Ofrecimiento de medidas de fomento.*

1. Transcurrido el plazo de audiencia, se dictará acuerdo en el que se especifiquen las medidas de fomento que se hayan ofrecido o se ofrezcan a la propiedad destinadas a facilitarle el arrendamiento de la vivienda y concediendo a este efecto el plazo de un mes, a contar desde la notificación del acuerdo, para que se manifieste sobre su aceptación, suspendiéndose durante este tiempo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

Este acuerdo no se adoptará en el supuesto de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio sea de persona jurídica constituida regular o irregularmente, continuando el procedimiento sin este trámite. Por titularidad se entenderá tanto la que recae sobre el pleno dominio como la que recae en forma de participación mayoritaria en un condominio.

2. Cumplido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que la persona titular se haya pronunciado, por escrito, sobre la aceptación de estas medidas, el procedimiento quedará automáticamente reanudado.

3. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento sean aceptadas por la persona titular en el plazo a que se refiere el apartado 1, se dictará acuerdo de suspensión del procedimiento, debiendo la propiedad comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de dos meses desde la aceptación de dichas medidas, la fecha en que se inicia la situación de efectiva habitación. Transcurridos dos meses desde que la aceptación se haya producido, sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación, se dictará acuerdo levantando la suspensión y ordenando la continuación de la instrucción del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

4. En caso de que la propiedad, además de haber manifestado la aceptación de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1, haya llevado a cabo la comunicación de la fecha en la que se inicia la efectiva habitación, se mantendrá la suspensión del procedimiento hasta tanto se acredite el cumplimiento efectivo del destino habitacional de la vivienda, destino que se entenderá formalizado si se mantiene, al menos, durante los siguientes seis meses de forma ininterrumpida a contar desde la fecha de inicio.

De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

Acreditada la efectiva habitación durante seis meses ininterrumpidos, a contar desde la fecha de inicio comunicada por la propiedad a estos efectos, se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aun cuando no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada.

5. Si una vez acordado el inicio del procedimiento la persona titular de la vivienda, aun no aceptando las medidas de fomento, acredita que se le ha dado destino habitacional a la misma, se dictará resolución acordando la suspensión del procedimiento hasta que se justifique que la situación de efectiva habitación se mantiene durante, al menos, seis meses consecutivos, en cuyo caso se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aunque no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada. De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a los siguientes artículos.

6. No obstante todo lo anterior, en caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de un año desde la resolución de archivo a que se refieren los apartados 4 y 5, podrá volver a iniciarse el procedimiento contradictorio sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento regulado en el apartado 1.

Artículo 37. *Medios de prueba.*

1. Las personas interesadas podrán solicitar la apertura de un periodo de prueba con expresa mención de los medios de prueba que proponen. En el acuerdo que autorice la apertura del periodo de prueba, que se notificará a las personas interesadas, se podrá rechazar de forma motivada la práctica de las pruebas que, en su caso, hubiesen propuesto aquellas, cuando sean improcedentes. En caso de que, pese a solicitarse que se abra periodo de prueba, no se proponga medio alguno, no procederá la apertura del mismo, salvo que la persona encargada de la instrucción lo acuerde, notificándose su apertura a las personas interesadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez.

2. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien haga valer su derecho y se practicará por él mismo o a su costa.

3. En caso de que la prueba se articule a través de la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública, y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo y se podrá entender que tiene carácter determinante para la resolución del procedimiento, con los efectos previstos en el artículo 83.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Subsección 3.ª Resolución del procedimiento

Artículo 38. *Propuesta de resolución.*

Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por inspector o inspectora o personal funcionario habilitado, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas, así como de la estimación o desestimación total o parcial de las alegaciones que se hubieren presentado. Dicha propuesta solo habrá de ser notificada a las personas interesadas cuando la misma tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por estas últimas.

Artículo 39. *Resolución declarativa de vivienda deshabitada.*

1. La resolución declarativa de vivienda deshabitada será notificada a la persona titular de la vivienda o grupo de viviendas, en todo caso, y a las demás personas interesadas que puedan resultar del procedimiento.

2. De la resolución declarativa se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción. Asimismo, habrá de ser notificada al Ayuntamiento en cuyo término se ubique la vivienda a fin de que por el

mismo se proceda, en su caso, a la aplicación del recargo del impuesto de bienes inmuebles conforme establece la ley reguladora de este tributo.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será aplicable a las resoluciones de terminación del procedimiento reguladas en los artículos 35 y 36.

Artículo 40. *Plazo de resolución del procedimiento y efectos de la falta de resolución expresa.*

El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad.

CAPÍTULO II

Del Registro de Viviendas Deshabitadas

Artículo 41. *Del Registro de Viviendas Deshabitadas.*

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 25, hayan sido declaradas deshabitadas, y ello al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. El Registro tiene carácter autonómico y se residencia en la Consejería con competencia en materia de vivienda, que estará obligada a mantener el mismo.

3. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

4. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el Registro y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales.

La utilización de la información del Registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sobre estadística.

5. Reglamentariamente, se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

CAPÍTULO III

De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

Artículo 42. *Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.*

La Consejería con competencia en materia de vivienda, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la incorporación de las viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de no habitación permanente de viviendas y aprobar el correspondiente programa de actuación.

Artículo 43. *Medidas a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas.*

1. La actividad de fomento susceptible de ofrecerse a las personas propietarias de viviendas deshabitadas, a través de los planes de vivienda o de los programas de fomento aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrá consistir, entre otras, en las siguientes actuaciones:

a) Las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
b) El aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
c) Las medidas fiscales que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.
d) Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.

2. Todas las medidas recogidas en este artículo estarán en función de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 44. *Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas.*

1. Las administraciones públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales definidas en la normativa reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas o las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente, podrán intermediar en el stock de viviendas libres deshabitadas, a fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.
2. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.
3. Reglamentariamente, se establecerán las condiciones de calidad y características que habrán de reunir dichas viviendas, la caracterización de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la Administración competente asegurará las contingencias relativas a la garantía del cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos, otorgando una seguridad jurídica adecuada a los propietarios de viviendas deshabitadas.
4. A su vez, y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

Artículo 45. *Aseguramiento de riesgos.*

A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

Mediante disposición reglamentaria y respecto a los programas de intermediación autonómica en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

Artículo 46. *Medidas fiscales.*

La Administración de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias, podrá establecer incentivos fiscales que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

Artículo 47. *Subvenciones para las personas propietarias y arrendatarias y para entidades intermediarias.*

1. Con la finalidad de fomentar el acceso a la vivienda mediante la puesta en arrendamiento de las viviendas deshabitadas, las personas propietarias y arrendatarias y las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente podrán recibir subvenciones a fin de garantizar la efectiva dinamización de los factores que impiden el derecho al acceso a una vivienda digna y asequible, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

2. Las subvenciones se instrumentarán a través de los programas contenidos en los planes de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar subvenciones de carácter excepcional cuando se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación.

TÍTULO VII

Del ejercicio de la potestad de inspección y de la potestad sancionadora

CAPÍTULO I

De las potestades de inspección

Artículo 48. *Naturaleza y funciones de la inspección.*

1. A los efectos de asegurar el efectivo derecho a la vivienda que se establece en la presente ley y, en particular, evitar la situación de viviendas deshabitadas, la Consejería con competencia en materia de vivienda desarrollará las funciones inspectoras correspondientes.

2. Las funciones inspectoras están atribuidas al Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, que ejercerá sus funciones en los términos establecidos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, o norma que lo sustituya.

Artículo 49. *Planificación y programación.*

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

Artículo 50. *Criterios generales de planificación.*

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

a) La repercusión de las infracciones en la demanda habitacional.

b) La potencial incidencia de las prácticas o mecanismos inmobiliarios en el acceso a la vivienda por suponer restricción en las existencias de viviendas.

c) 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.

d) 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.

e) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.

f) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.

g) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar en atención al déficit y demanda habitacional.

h) Beneficio económico obtenido o perseguido por las infracciones en materia de vivienda.

i) Criterios de índole temporal que prioricen la actuación en el tiempo en evitación de la prescripción de infracciones o caducidad de procedimientos.

j) Las determinaciones de carácter subjetivo por su especial incidencia en las prácticas que impidan el uso del *stock* de viviendas deshabitadas mediante su acumulación.

k) Factores locativos que aconsejen la intervención de la Administración con objeto de atender a las necesidades de acceso a la vivienda en consideración con las previsiones existentes en materia de vivienda protegida.

Artículo 51. *Plan de Inspección en materia de vivienda.*

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial.

2. El Plan tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora.

3. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de estas que deban realizarse.

4. El Plan tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad.

5. El Plan se compondrá, al menos, de:

a) Una memoria justificativa de las necesidades de intervención a través de la técnica de planificación y expresiva del diagnóstico de necesidades habitacionales en el ámbito de su vigencia temporal.

b) Las directrices generales y estratégicas, mediante la determinación de las áreas de atención prioritaria y criterios básicos de desarrollo.

c) Los criterios que prioricen la actuación de la Administración en atención a las anteriores directrices generales.

d) La delimitación de los ámbitos geográficos y materiales de actuación.

e) La determinación de los objetivos en el periodo de vigencia.

f) La descripción de los programas que instrumentarán la planificación durante su vigencia.

g) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan.

h) Los puntos de control y seguimiento, así como los indicadores de cumplimiento.

i) La especificación de su periodo de vigencia.

j) La indicación de las posibles actuaciones preparatorias o previas que contribuyan a determinar los objetivos y prioridades de la actividad inspectora.

CAPÍTULO II

De la potestad sancionadora

Sección 1.ª Tipificación de las infracciones

Artículo 52. *Infracciones.*

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

Artículo 53. *Clasificación de las infracciones.*

1. Son infracciones muy graves:

a) No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 25, siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.

b) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.

c) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa, de acuerdo con lo señalado en los artículos 18 y 19.

d) La inexactitud en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas, o bien para la obtención de medidas de fomento en los términos de los artículos 9, 17, 18, 19 y 42 y siguientes.

2. Son infracciones graves:

a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda incumpliendo condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.

b) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios.

c) La reiteración, una vez advertida la infracción, ante la negativa a suministrar datos a la Administración o ante la obstrucción a las funciones de información, control o inspección, conforme se dispone en los artículos 27, 28, 29 y 30. A estos efectos, se entiende igualmente por obstrucción la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

d) El incumplimiento de los deberes que se establecen para las Agencias de Fomento del Alquiler en la presente ley y en los artículos 10 y siguientes del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las citadas entidades, o norma que lo sustituya.

e) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o

circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en los artículos 9 y 42 y siguientes.

3. Son infracciones leves:

a) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación si supone una afectación leve de las condiciones de habitabilidad de los edificios, según se previene en el artículo 3.

b) Negarse a suministrar datos a la Administración u obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, conforme a lo dispuesto en los artículos 27, 28, 29 y 30 de esta ley. A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

Sección 2.ª Responsabilidad

Artículo 54. *Sujetos responsables.*

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

2. No obstante, no habrá lugar a responsabilidad por infracción en materia de vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando concurra fuerza mayor.

b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.

c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso, las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas y, en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

4. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquellas.

Artículo 55. *Responsables solidarios.*

1. La concurrencia de varios sujetos infractores en la realización de una infracción determinará que queden solidariamente obligados frente a la Administración al pago de la sanción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un procedimiento sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente.

4. Igualmente, responderán solidariamente del pago de las sanciones en materia de vivienda:

a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de proceder al reparto de la sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.

b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con el fin de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.

c) Quienes sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos de los interesados con la finalidad de impedir la actuación de la Administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta ley.

d) Quienes se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

Artículo 56. *Responsables subsidiarios.*

Serán responsables subsidiarios de las infracciones en materia de vivienda las siguientes personas o entidades:

a) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, habiendo estas cometido infracciones, no hubiesen realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

b) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentren pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieren adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

c) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

d) Las personas o entidades que tengan el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas o en las que concurra una voluntad rectora común con estas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones en materia de vivienda. La responsabilidad se extenderá a las sanciones de dichas personas jurídicas.

e) Las demás personas o entidades que, conforme a supuestos normativamente establecidos, hayan de responder de esta forma.

Artículo 57. *Muerte o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones.*

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en el artículo 53, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan en los términos previstos en la legislación sectorial que corresponda.

2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, en sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción.

Sección 3.ª De las diferentes medidas aplicables

Artículo 58. *Medidas aplicables.*

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

2. Son medidas de reconducción las multas coercitivas no sancionadoras. Son medidas sancionadoras la imposición de sanciones y la inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección pública o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

3. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el procedimiento sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de las personas responsables de la actuación sancionada.

Artículo 59. *Otras medidas no sancionadoras.*

1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión u obligación de hacer o de no hacer previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de información y colaboración reguladas en esta ley.

2. La cuantía de cada una de las multas no debe superar, para la primera multa coercitiva, el 20 % de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida; el 30 %, para la segunda multa coercitiva, y el 40 %, para la tercera multa coercitiva, y en todas ellas por una cuantía mínima de mil euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

Artículo 60. *Criterios para la graduación de las sanciones.*

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

Deben tenerse en cuenta, en particular, los siguientes criterios:

a) Si hay intencionalidad.

b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados tanto a la Administración como a las personas usuarias de las viviendas.

c) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.

d) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.

e) La repercusión social de los hechos.

f) La generalización de la infracción.

g) El grado de participación en la comisión o en la omisión.

h) A los efectos de lo dispuesto en el artículo 53.1.a), la titularidad de tres o más viviendas deshabitadas constituirá circunstancia agravante y determinará la imposición de la sanción en su cuantía máxima por cada una de aquellas viviendas.

Artículo 61. *Cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de hasta nueve mil euros. Las infracciones graves se sancionan con una multa de hasta seis mil euros. Las infracciones leves se sancionan con una multa de hasta tres mil euros. En ningún caso pueden imponerse multas inferiores a mil euros.

2. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

Artículo 62. *Sanciones accesorias.*

1. A quienes incurran en las infracciones graves o muy graves previstas en la presente ley se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.

b) Para las infracciones graves o muy graves, la pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler o de entidad intermediaria homologada como agente colaborador a los efectos de esta ley, conforme a la norma de homologación que resulte de aplicación.

2. Podrá levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 63. *Reducción de la sanción.*

1. En los supuestos previstos en las letras a), b) y c) del artículo 53.1, las letras a) y b) del artículo 53.2 y la letra a) del artículo 53.3, si la o las personas jurídicas o entidades infractoras procedieran a la restitución del bien jurídico protegido por los tipos infractores relacionados en los artículos especificados, podrá practicarse una reducción de un 50% a un 80% de la sanción que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, pudiendo procederse, en su caso, a la devolución del importe correspondiente de la que ya se hubiera satisfecho.

2. En el supuesto de haberse practicado la reducción de la sanción a que se refiere el apartado anterior, la impugnación o reclamación de la resolución sancionadora supondrá la exigencia del importe de la reducción practicada sin más requisito que la notificación de tal circunstancia, computándose a partir de esta notificación los plazos para su ingreso en periodo voluntario.

Artículo 64. *Destino de las multas impuestas.*

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 para su destino, con carácter finalista, a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

Sección 4.ª Prescripciones y caducidad

Artículo 65. *Prescripción de las infracciones.*

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley son de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se haya cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal de la persona inculpada o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

b) Si las personas inculpadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 66. *Prescripción de las sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo establecido por la presente ley es de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa haya adquirido firmeza.

2. Los plazos a que se refiere el apartado 1 se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de las personas sancionadas, o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y practicada con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para ejecutar la sanción administrativa.

b) Si las personas sancionadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 67. *Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento sancionador deberá concluir en el plazo máximo de un año contado desde la notificación del acuerdo de inicio del procedimiento. Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se notifique el acto administrativo de resolución del mismo. A los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración del procedimiento, será suficiente acreditar que se ha realizado un intento de notificación que contenga el texto íntegro de la resolución, sin perjuicio de que, si así procede, haya de practicarse el segundo intento de notificación en cumplimiento de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Los periodos de interrupción justificada y las dilaciones en el procedimiento por causa no imputable a la Administración no se incluirán en el cómputo del plazo de resolución.

2. El vencimiento del plazo establecido en el apartado 1, sin que se haya notificado resolución expresa, producirá la caducidad del procedimiento.

3. La declaración de caducidad podrá dictarse de oficio o a instancia de la persona interesada y ordenará el archivo de las actuaciones. Dicha caducidad no impedirá la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador si es que la infracción que ha dado lugar al mismo no ha sido objeto de prescripción.

Dicha caducidad no producirá, por sí sola, la prescripción de infracciones, pero las actuaciones realizadas en los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

Las actuaciones realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados o que puedan iniciarse con posterioridad en relación con el mismo u otros interesados.

Sección 5.ª Competencias en el procedimiento sancionador

Artículo 68. *Administraciones competentes.*

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente ley.

2. En el caso de la Administración de la Junta de Andalucía, los órganos competentes para imponer sanciones son:

a) La persona titular de la Secretaría General con competencia en materia de vivienda si la multa propuesta supera los seis mil euros.

b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda si la multa supera los tres mil euros y no supera los seis mil euros, así como para acordar las sanciones accesorias a que hace referencia el artículo 62.

c) La persona titular de la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda si la multa no supera los tres mil euros.

3. En el ámbito de las entidades locales, se estará a lo que disponga su normativa específica.»

Seis. Se añade un nuevo título VIII, con la siguiente redacción:

«TÍTULO VIII

Sistema de información del parque residencial de Andalucía

Artículo 69. *Objeto del Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía.*

Se crea el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vivienda su puesta en funcionamiento y gestión. El objetivo de dicho sistema es constituir una base de información actualizada sobre las viviendas existentes en Andalucía, así como su efectiva ocupación habitacional. La función básica de este sistema de información es facilitar un diagnóstico habitacional de Andalucía con nivel de detalle de vivienda y permitir el desarrollo de políticas basadas en el conocimiento exhaustivo de dicho parque residencial. Dicho sistema tendrá el objeto y las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que se encuentra la de producir información estadística sobre las viviendas de Andalucía.

Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales. La utilización de la información de dicho sistema de información, en orden a la confección de estadísticas oficiales, deberá cumplir lo dispuesto en la normativa vigente en materia estadística.

Artículo 70. *Obligación de colaboración en relación con el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía.*

1. A los efectos de recogida de datos para la implementación y gestión del Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía, la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales podrá solicitar datos de todas las personas físicas y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean titulares del dominio u ostenten derechos reales sobre viviendas radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Todas las personas físicas y jurídicas que hayan de suministrar datos deben contestar de forma veraz, exacta, completa y dentro del plazo a las preguntas ordenadas en la debida forma por parte de la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales.

3. La misma obligación incumbe a todas las instituciones y entidades públicas de la Administración del Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.

4. Podrán exceptuarse de lo establecido en el apartado anterior los organismos públicos que custodien o manejen datos relativos a las necesidades de la seguridad del Estado y la defensa nacional.

Artículo 71. *Medios de solicitar y recabar la información.*

1. La información se solicitará siempre directamente a las personas o entidades que proceda, ya sea mediante correo, visita personal de actuarios debidamente acreditados o cualquier otro modo que asegure la comunicación directa de aquellos con la Consejería competente en materia de vivienda, por sí o a través de sus entidades instrumentales.

2. La información requerida podrá facilitarse por escrito mediante soportes magnéticos o usando otros procedimientos que permitan su tratamiento informático.»

Siete. Se renumera la disposición adicional única y se añaden cinco nuevas disposiciones adicionales, quedando todas ellas redactadas como sigue:

«Disposición adicional primera. *Observatorio de la Vivienda de Andalucía.*

1. Se crea el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que estarán la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda, y que colaborará en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier otro órgano público.

2. Podrán participar en los cometidos del Observatorio de la Vivienda de Andalucía miembros propuestos por las organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del sector de la vivienda que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

3. El Observatorio de la Vivienda de Andalucía se constituirá dentro de los seis meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Del deber de colaboración de notarios y registradores de la propiedad.*

En el marco del deber de colaboración, los notarios y registradores de la propiedad deberán informar a la Administración de cualesquiera actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos del ejercicio de las competencias inspectoras o sancionadoras que esta ley reconoce a las administraciones públicas.

Disposición adicional tercera. *Desarrollo reglamentario del Registro de Viviendas Deshabitadas.*

El Consejo de Gobierno, a la mayor brevedad posible, y, en todo caso, en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, deberá aprobar las normas reglamentarias que permitan poner en funcionamiento el Registro de Viviendas Deshabitadas.

Disposición adicional cuarta. *Actualización de las cuantías de las sanciones y modificación de la distribución competencial de los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía.*

1. Las cuantías de las sanciones reguladas en el artículo 61 podrán ser revisadas y actualizadas por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con la evolución de las

circunstancias socioeconómicas y conforme a la específica afectación a los bienes jurídicos protegidos.

2. La atribución de competencias a distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía para imponer sanciones prevista en el artículo 68.2 podrá ser modificada mediante decreto del Consejo de Gobierno con la exclusiva finalidad de adaptarla a los cambios que se produzcan en la estructura de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional quinta. *Desarrollo reglamentario.*

El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y artículo 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional sexta. *Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda.*

Las actuaciones de inspección serán realizadas por inspectores o inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.

A efectos de lo previsto en el artículo 85.1 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, el personal designado inspector conforme a la normativa de aplicación tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.»

Ocho. Se añade un anexo con el siguiente contenido:

«ANEXO

Consumo de agua que, en defecto de información más específica, permite considerar como deshabitada la vivienda:

– inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes.
– inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año.

Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica, permita considerar como deshabitada la vivienda:

– inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes.
– inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año.»

Artículo 2. *Modificación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.*

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 10 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 10. *Obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito.*

1. Las personas públicas o privadas promotoras de viviendas protegidas están obligadas a comunicar al Ayuntamiento, al solicitar la correspondiente licencia de ocupación, el carácter de viviendas protegidas de la promoción.

2. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda los cambios de titularidad que se realicen en los contratos para el suministro de tales servicios en las viviendas protegidas.

3. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, deberán comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde la misma, con indicación de su ubicación, precio, fecha de adquisición y situación administrativa; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

4. El deber de información regulado en los apartados anteriores deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos.»

Dos. Se añaden cuatro nuevos apartados m), n), ñ) y o) al artículo 20, con la siguiente redacción:

«m) No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los Registros Públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, en los supuestos de adquisición de la titularidad de las mismas mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

n) Incumplir las personas adjudicatarias de una vivienda protegida la obligación de venta o puesta a disposición de la vivienda que poseyeran con anterioridad, en los supuestos y plazos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

ñ) La obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección, en los supuestos específicos de las obligaciones de las entidades financieras de aportar inventario de las viviendas protegidas que se encuentren en sus balances, a consecuencia de no informar de forma veraz sobre la localización, destino de las viviendas o identidad de los nuevos adquirentes, por figurar las mismas a nombre de sus antiguos propietarios o poseedores o por cualquier otra circunstancia, de conformidad con lo señalado en la disposición adicional séptima.

o) No comunicar, por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas a la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos dispuestos en el artículo 10.3. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.»

Tres. Se añaden tres disposiciones adicionales, sexta, séptima y octava, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional sexta. *Plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida.*

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa de los procedimientos administrativos sancionadores en materia de vivienda protegida será de un año.

Disposición adicional séptima. *Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas.*

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la modificación de esta ley operada por el Decreto Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, radicadas en la Comunidad Autónoma, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa. Ello con cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos y sin perjuicio de la obligación derivada del artículo 9.1.d) del 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. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Disposición adicional octava. *Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda protegida.*

Las actuaciones de inspección serán realizadas por inspectores o inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.»

Artículo 3. *Modificación de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías para los ciudadanos.*

En el anexo I de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, se añaden los siguientes procedimientos, competencia de la Consejería de Fomento y Vivienda, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses:

«a) Procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida, cuya normativa de referencia es la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, siendo el plazo de resolución y notificación un año.

b) Procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada, cuya normativa de referencia es la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo el plazo de resolución y notificación un año.

c) Procedimiento sancionador en materia de vivienda, cuya normativa de referencia es la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo el plazo de resolución y notificación un año.»

Artículo 4. *Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianza de arrendamientos y suministros.*

La Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianza de arrendamientos y suministros, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 78 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 78. *Disposiciones generales.*

1. De conformidad con el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda. Asimismo, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de suministro de agua, gas y electricidad.

2. Las fianzas deberán constituirse en efectivo como depósito sin interés, en la forma que se determine reglamentariamente.»

Dos. El artículo 82 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 82. *Sujetos obligados a efectuar el depósito.*

Están obligados a constituir el depósito correspondiente:

a) Los arrendadores de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como los subarrendadores de las mismas.

b) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad.»

Tres. El artículo 83 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 83. *Régimen general.*

1. El ingreso del depósito se realizará en efectivo dentro del plazo de un mes desde la celebración del contrato. Para acreditar el ingreso del depósito, se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.

2. Finalizado el contrato, se devolverá el depósito en el plazo de un mes desde la fecha de la solicitud de la devolución y en la forma que se determine reglamentariamente, dándose cuenta de ello, con 15 días de antelación, a la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya procedido a la devolución del depósito, se devengará el interés legal correspondiente.

3. Lo establecido en este título lo será sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía.»

Cuatro. El artículo 84 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 84. *Régimen concertado.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado, en atención a las condiciones especiales que concurran y al afianzamiento que se ofrezca, cuando lo soliciten:

a) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad.

b) Los arrendadores de fincas urbanas para uso de vivienda o para uso distinto del de vivienda, siempre que el número de fianzas a depositar o ya depositadas a la fecha de la solicitud sea igual o superior a diez y su importe exceda de 30.000 euros.

Asimismo, los arrendadores podrán acogerse a este régimen cuando el número de fianzas sea igual o superior a veinte, con independencia del importe total de las mismas. En ningún caso podrán acogerse al régimen concertado, a tenor de este apartado, los arrendadores de fincas urbanas cuando estas no respondan a un mínimo de veinte arrendatarios diferentes.

2. Las entidades suministradoras o personas arrendadoras acogidas al régimen concertado deberán presentar ante la Consejería competente en materia de vivienda o, en su caso, ante sus entidades instrumentales, dentro del mes de enero de cada año, una declaración anual de concierto comprensiva de un estado demostrativo del movimiento de fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo. Se acompañarán relaciones nominales de unas y otras, de acuerdo con el fichero que al efecto sea aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda. Dicha Consejería determinará igualmente el modelo de impreso de la declaración anual.

Si el saldo fuera positivo, se acompañará también justificante del ingreso en la Tesorería General de la Junta de Andalucía del 90 % del importe de las fianzas que tengan en su poder, reservándose el 10 % restante para atender la devolución de las fianzas que se soliciten y, en su caso, las responsabilidades a que las mismas estén afectas. Para acreditar el ingreso, se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.

En caso contrario, se reintegrará por la Consejería competente en materia de hacienda la cantidad que proceda, previa aprobación de la declaración anual, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de su presentación en la Consejería competente en materia de vivienda. De estas actuaciones se dará cuenta con 15 días de antelación a la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al reintegro, se devengará el interés legal correspondiente.

Los sujetos acogidos al régimen concertado no podrán solicitar el reintegro parcial del depósito hasta la aprobación de la declaración anual.

3. Procederá la devolución de la totalidad de los depósitos realizados cuando se produzca el cese de la actividad que implique la devolución de la totalidad de las fianzas.»

Cinco. El artículo 85 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 85. *Competencias de inspección del depósito de fianzas y sancionadora.*

1. La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas, así como las actuaciones sancionadoras en la materia, se realizará por la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales, garantizando, en este caso, la debida reserva funcionarial.

El personal designado inspector, conforme a la normativa de aplicación, tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.

2. Los sujetos obligados al depósito de la fianza deberán comparecer cuando sean requeridos ante la Inspección para facilitar los datos y documentos que resulten relevantes para verificar o comprobar el exacto cumplimiento de la obligación legal, inclusive las comprobaciones en su contabilidad que se estimen pertinentes.

3. Los procedimientos de inspección y sancionador se regularán reglamentariamente.»

Seis. La disposición final primera queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición final primera. *Competencias en materia de fianzas.*

Las competencias asignadas a la Consejería competente en materia de vivienda en el título II de la presente ley y, en particular, en su artículo 85 podrán atribuirse por el Consejo de Gobierno a otra Consejería o entidad pública dependiente de la Administración autonómica.»

Artículo 5. *Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.*

El artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, queda con la siguiente redacción:

«Artículo 33. *Objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.*

Constituye el objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, cuya creación fue autorizada por el artículo 28 de la Ley 1/1985, de 11 de febrero, la realización de las siguientes actividades:

a) Llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la Comunidad Autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios.

b) La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la empresa y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebraran.

c) La realización, como promotor público, de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

d) La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno.

e) La ejecución de los programas que, referidos a las actividades que guarden relación con su objeto, le sea encargada por la Administración autonómica o por las entidades locales de Andalucía.

f) El ejercicio de las potestades administrativas que le sean atribuidas o delegadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes relacionadas con su objeto y, en particular, la potestad sancionadora, así como la tramitación y concesión de subvenciones y ayudas públicas, actuando en estos casos con sujeción a las normas de Derecho Público.

g) La gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento, de vivienda y de uso distinto del de vivienda y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma andaluza.

h) El ejercicio de cuantas actuaciones en materia de eficiencia energética de la edificación le sean atribuidas.

i) El ejercicio de las funciones que le sean atribuidas en materia de fomento del alquiler de vivienda.»

Disposición adicional primera. *Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.*

(Anulada).

Disposición adicional segunda. *Desahucio por impago de la renta del alquiler.*

En el marco de las disponibilidades presupuestarias existentes, en el próximo Plan de Vivienda y Rehabilitación se establecerán aquellas medidas o programas tendentes a dar una respuesta habitacional adecuada a las circunstancias económicas de aquellas personas desalojadas de sus viviendas como consecuencia de procedimientos de desahucio por impago de la renta de alquiler, en los supuestos en que dicho impago sea consecuencia de

una situación de disminución de la capacidad económica y se encuentren en circunstancias de emergencia social.

A dichos efectos no se tendrá en cuenta el hecho de que las personas se encuentren incluidas en el Registro de sentencias de impagos de rentas de alquiler establecidos por la legislación estatal en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, sino que se atenderá exclusivamente al hecho de que la persona no haya podido hacer frente a los pagos por imposibilidad económica y se den las circunstancias de emergencia social.

Disposición transitoria primera. *Traspaso de funciones en materia de fianzas de arrendamientos y suministros.*

Mediante decreto de Consejo de Gobierno, y en el plazo más breve posible desde la entrada en vigor de esta ley, se realizará el traspaso, desde la Consejería competente en materia de hacienda a la Consejería competente en materia de vivienda o a la entidad instrumental designada por esta, de las funciones, instrumentos de gestión de fianzas de arrendamientos y suministros a que hace referencia el artículo 4 de la presente ley, así como los soportes documentales y técnicos asociados a la gestión de la misma.

Hasta tanto no se haga efectivo dicho traspaso, seguirá la Consejería competente en materia de hacienda ejerciendo las funciones de gestión de fianzas de arrendamientos y suministros en los términos establecidos en el título II de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

Disposición transitoria segunda. *Procedimientos en curso.*

Los procedimientos y actuaciones administrativas instruidas al amparo de lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, que estuvieran siendo objeto de tramitación a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán tramitándose conforme a la disposición adicional primera de esta última.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final primera. *Cambio de denominación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.*

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía pasará a denominarse Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), debiendo entenderse actualizadas con la nueva denominación todas las disposiciones normativas que se refieran a la citada empresa pública.

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario de las medidas de fomento.*

El establecimiento de las medidas que se contemplan en los artículos 44 y 45 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá efectuarse en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor de la presente ley por la Consejería competente en materia de vivienda, a fin de regular un programa de bolsas de viviendas en alquiler destinado a asegurar la efectiva ocupación.

Disposición final tercera. *Desarrollo reglamentario.*

El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y artículo 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final cuarta. *Cómputo de plazos de no habitación.*

Los plazos de no habitación previstos en el artículo 25 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, comenzarán a computarse desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

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

§ 4

Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 227, de 21 de noviembre de 2005
«BOE» núm. 300, de 16 de diciembre de 2005
Última modificación: 17 de diciembre de 2021
Referencia: BOE-A-2005-20662

El Presidente de la Junta de Andalucía a todos los que la presente vieren, sabed:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

Uno de los principales fines de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es hacer efectivo el mandato constitucional contenido en el artículo 47 de la Constitución, en orden a garantizar el acceso a una vivienda digna. Para ello, desde el entendimiento del urbanismo como una función pública, se avanzó en los mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo, mediante la regulación de diversos instrumentos a fin de facilitar la disponibilidad de suelo para las políticas públicas de vivienda y de agilizar los procesos de transformación del suelo.

Entre estos mecanismos, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge no sólo la necesidad de que los Planes de Ordenación Urbanística de todos los municipios contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para los municipios de relevancia territorial una reserva de, al menos, el treinta por ciento del aprovechamiento objetivo en suelo residencial, sino que, con el objetivo de dotar a las Administraciones de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas, regula, entre las finalidades de los Patrimonios Públicos de Suelo, la de garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y fija en el máximo permitido por la legislación estatal la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión de suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento ya urbanizado.

Asimismo, la vigente normativa, integrada tanto por el Decreto 149/2003, de 10 de junio, que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y regula las actuaciones contenidas en el mismo, modificado por el Decreto 463/2004, de 27 de julio, como por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones

protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y creación de nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas, modificado por el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, ha venido a incidir positivamente en orden a facilitar el acceso a una vivienda digna.

2

No obstante, para reforzar y ampliar este esfuerzo de las Administraciones, y en el ejercicio de las competencias que el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía atribuye a esta Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, se ha considerado necesaria la aprobación del presente texto legal de medidas para la vivienda protegida y el suelo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo enfocando ésta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera.

Para que dicha intervención pública en el mercado de suelo logre alcanzar su finalidad fundamental, que no es otra que regular, en defensa del interés general, los precios del suelo en el mercado, se considera como uno de los objetivos principales de esta Ley el necesario perfeccionamiento, mejora y fortalecimiento de los instrumentos anteriormente mencionados. De este modo, en ejercicio de la competencia urbanística, se procede a modificar y completar determinados aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces.

Se aborda por primera vez en la Comunidad Autónoma, con rango de ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social. En este sentido, se establecen los mecanismos de calificación de la vivienda protegida, recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirentes o arrendatarias deberá realizarse, con carácter general, bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia. Se establecen las condiciones para la titularidad de la propiedad de manera que la duración del régimen de protección se establecerá reglamentariamente para cada figura o programa de vivienda protegida, a la vez que los precios máximos de venta y renta quedan establecidos de forma reglamentaria y deberán servir de referencia para determinar el valor del suelo destinado a vivienda protegida.

Otro aspecto importante del conjunto de medidas consideradas en la Ley viene referido a la facultad de disponer de la vivienda protegida, con dos intervenciones importantes. De una parte, se establece el derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada, incluso aquéllas que, tras el correspondiente procedimiento de adjudicación, queden vacantes. De otra parte, las segundas o posteriores ventas estarán sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma.

Debe destacarse que la Ley contempla una serie de medidas enfocadas a reforzar el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida, regulando con carácter inmediato una tipificación de infracciones y sus correspondientes sanciones que serán complementadas y ampliadas en la futura Ley de Calidad en la Vivienda en Andalucía, en fase de elaboración.

La Ley contempla, igualmente, la creación de las Juntas Arbitrales en materia de vivienda como órganos especializados para la resolución de conflictos en relación con los contratos de arrendamientos y de otros celebrados en materia de vivienda. De esta forma se pretende contar con un mecanismo ágil que evite la ralentización de los procesos judiciales.

3

La Ley se estructura en un Título Preliminar y dos títulos, que integran veintinueve artículos, cinco disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una derogatoria y cuatro finales.

El Título Preliminar, que consta de un único artículo, establece como objeto y finalidad de la Ley la definición del régimen jurídico de determinadas actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y el establecimiento de medidas específicas para la producción de suelo,

con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social y para el control y prevención del fraude.

El Título I de la presente Ley, bajo la rúbrica de «Viviendas protegidas», consta de veintidós artículos distribuidos en tres capítulos.

El Capítulo I regula el régimen jurídico de las viviendas protegidas. Define el concepto de las mismas y quienes pueden ser las personas titulares y destinatarias de ellas, fijando que el destino de las viviendas es constituir el domicilio habitual y permanente de dichas personas. Asimismo establece prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas protegidas y la sujeción, durante todo el período de protección, a limitaciones en el precio de venta y renta de las mismas.

En el Capítulo II se regulan los derechos y las prerrogativas de la Administración en materia de vivienda protegida. Entre estas prerrogativas se regulan el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada por la Administración de la Junta de Andalucía, o bien el Ayuntamiento o la entidad pública que sean designados por ella; los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía; la expropiación forzosa para los casos de incumplimiento de la función social de las viviendas protegidas, y las causas que motivan el desahucio administrativo y el procedimiento para ejercitar el mismo.

El Capítulo III, en cumplimiento del principio de reserva de ley, tipifica determinadas conductas como infracciones al régimen de viviendas protegidas, graduándose en graves y muy graves y fijando las correspondientes sanciones y medidas complementarias.

El Título II de la presente Ley, bajo la rúbrica «Medidas en materia de suelo», consta de siete artículos, en cada uno de los cuales figuran los aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que son completados o modificados para la consecución de los objetivos establecidos.

Así, en el artículo 23 se modifican diversos preceptos a fin de fomentar la disposición de suelo para la construcción de vivienda protegida. En particular, se extiende a todos los municipios la obligación de reservar al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Con esta nueva regulación se pretende obtener una doble consecuencia: de una parte, que la reserva suficiente de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública venga objetivada en función de los nuevos aprovechamientos residenciales que se prevean en cada municipio, con independencia de que sea o no de relevancia territorial, y, de otra, clarificar los cálculos previstos en la norma y así facilitar su aplicación en la gestión urbanística. De igual manera, se acota la posibilidad de que el Plan General de Ordenación Urbanística pueda excepcionar esta obligación, si bien con la necesidad de compensarlo en el resto de áreas y sectores, de forma que se asegure una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad de este tipo de viviendas, a fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de vida.

Asimismo, se recoge la obligación de localizar concretamente en cada área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada. En todo caso, como mecanismo necesario para asegurar la efectiva materialización de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública, se prevé la necesidad de que la ordenación detallada de las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos con este destino recoja los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la expropiación de los terrenos por parte de la Administración.

Por último, para reforzar la seguridad jurídica de los agentes públicos y privados se establece que necesariamente sean el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización los que recojan los coeficientes correctores, al objeto de compensar a quienes tengan la propiedad de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Las modificaciones que se contienen en el artículo 24 tienen por objeto reforzar las medidas previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para garantizar la reversión a la colectividad de las plusvalías derivadas de la actividad urbanística e

incrementar los medios de intervención directa de las Administraciones públicas en el mercado del suelo.

A fin de dotar de mecanismos a la Administración para mejorar la política de vivienda, se prevé expresamente la posibilidad de que mediante convenio urbanístico se acuerde la sustitución de los terrenos que hayan de ser cedidos en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, por otros terrenos situados en distintos ámbitos del suelo urbano o urbanizable que sean aptos para la construcción de viviendas protegidas.

De otro lado, se amplía a la Administración instrumental la posibilidad de ser titulares de los Patrimonios Públicos de Suelo, introduciéndose, a su vez, una serie de medidas que por la vía del control y la fiscalización vienen a garantizar la correcta utilización de éstos, haciendo responsables de ello a órganos concretos de las Administraciones públicas titulares de los mismos.

De igual forma, para la efectiva intervención de las Administraciones públicas en el mercado de suelo, la Ley introduce diversos mecanismos a fin de agilizar los procedimientos de incorporación al proceso urbanizador de los suelos previstos por el Plan General de Ordenación Urbanística para su desarrollo urbano, que son objeto de reserva para los Patrimonios Públicos de Suelo, incluso posibilitando en estos casos que la Comunidad Autónoma sea Administración actuante. En esta misma posición se coloca a la Comunidad Autónoma respecto a la gestión de los suelos integrantes de reservas para el Patrimonio Autonómico de Suelo sobre suelo no urbanizable cuyo destino sea contribuir a la conservación de las características del mismo o cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

Con el objetivo general de facilitar y garantizar la efectiva ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el artículo 26 de esta Ley recoge una serie de medidas tendentes a agilizar dicha ejecución, por medio de la iniciativa privada y mediante la habilitación de mecanismos de ejecución directa de organismos o entidades públicas.

En el artículo 27, mediante la incorporación de una nueva disposición adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la modificación de su artículo 42, se aclara el concepto «uso turístico» y se delimita claramente de los usos residenciales. Se garantiza con ello que la ciudadanía cuente con infraestructuras, dotaciones y servicios adecuados y proporcionados al efectivo uso que se hace del suelo.

Por su parte, en el artículo 28 se modifican diversos preceptos que pretenden completar y mejorar la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en aquellos aspectos relativos a la protección de la legalidad urbanística, la aclaración de supuestos de vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico y la incidencia en la regulación del procedimiento para la adopción de las órdenes de suspensión de obras y el procedimiento de reposición de la realidad física alterada, ya que, en su aplicación práctica, se ha puesto de relieve la necesidad de su reforma y aclaración.

Asimismo, hay que destacar en este artículo 28 el nuevo apartado 4 que se introduce en el artículo 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En él se posibilita que, ante el grave incumplimiento por parte de algún municipio en el ejercicio de competencias urbanísticas, se atribuya el ejercicio de las competencias de planeamiento a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, siempre que dicho grave incumplimiento afecte de forma manifiesta las competencias de la Comunidad Autónoma sobre estas materias. Este grave incumplimiento supone la desaparición de la función pública del urbanismo, con vulneración del mandato constitucional exigido por el artículo 47 de la Constitución Española y generando incluso alarma social, y situaciones excepcionales que pudieran ser calificadas como «de descontrol urbanístico». Así, dichas situaciones afectan tanto a intereses urbanísticos supramunicipales (a la ordenación proyectada en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, a parques, jardines, espacios libres o demás reservas para dotaciones...), como a la ordenación territorial que para esos ámbitos municipales se pretenda establecer por la Administración autonómica, en el ejercicio de las competencias que se atribuyen en el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Dicha asunción de competencias deberá ser acordada por el Consejo de Gobierno, previa apreciación del mismo por el Parlamento de Andalucía mediante informe favorable.

Igualmente, es necesario, para evitar que este instrumento excepcional quede sin efecto, que el Acuerdo del Consejo de Gobierno se pronuncie sobre la suspensión de la facultad de los municipios para la firma de los convenios urbanísticos que en materia de planeamiento se prevén en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la atribuya, sólo para la consecución del fin propuesto, a la Administración autonómica.

Finalmente, en el artículo 29, se añade una nueva disposición adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que aclara el momento en el que habrá de pronunciarse el órgano competente en materia de ordenación de territorio en los supuestos previstos en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En las disposiciones adicionales se establece la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo, se reunifican los conceptos de vivienda protegida con los de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública y se permite la aplicación del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en diversos aspectos cuya regulación difiere la presente Ley al desarrollo reglamentario.

Asimismo, en la disposición adicional quinta se crea el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, en el seno de la Función Pública andaluza. Siendo la Administración de la Junta de Andalucía la que ha de garantizar la ordenación territorial y urbanística de Andalucía, así como velar por el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda y su ejecución, ha de dotarse de los medios e instrumentos necesarios para conseguir dicha finalidad, y ante la complejidad técnico-jurídica de unas disciplinas como éstas, y la extensión geográfica sobre la que se proyecta, se considera imprescindible la creación de este Cuerpo de funcionarios, que se integra en el Grupo A, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía.

Se introduce una disposición transitoria única referida a la reserva de terrenos con destino a las viviendas protegidas, con independencia de la situación en que se encuentre la adaptación del planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por último, en sus disposiciones finales, la Ley efectúa algunas modificaciones legislativas que tienen por objeto armonizar determinados aspectos de la ordenación urbanística con lo regulado en otros cuerpos normativos.

En este sentido se modifica la letra b) del artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en el que se determina el objeto de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía y, con objeto de establecer mecanismos de conexión entre la legislación urbanística y la legislación que regula la implantación de grandes establecimientos comerciales, se modifican algunos aspectos de los artículos 36 y 37 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía. Se consigue con ello que en el proceso de la autorización para la implantación de un gran establecimiento comercial, las Administraciones públicas competentes conozcan no sólo la incidencia territorial de la localización, sino la aptitud urbanística de los terrenos en los que se pretende dicha ubicación. Así mismo, para mejorar los mecanismos de colaboración entre las distintas administraciones y organismos, se incorpora una disposición adicional a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, por la que se hace participar a los órganos competentes en materia de comercio en la tramitación del planeamiento, de forma que puedan manifestarse sobre la localización que el Plan General prevé para los grandes establecimientos comerciales.

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO ÚNICO

Disposición general

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

La presente Ley define el régimen jurídico de determinadas actuaciones públicas en materia de vivienda protegida y suelo con la finalidad de facilitar el acceso de las vecinas y

los vecinos de Andalucía a una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución, estableciendo medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social, y para el control y prevención del fraude en materia de vivienda protegida y suelo.

TÍTULO I

Viviendas protegidas

CAPÍTULO I

Régimen jurídico

Artículo 2. *Concepto.*

1. Se entiende por vivienda protegida, a efectos de la presente Ley, la que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en esta Ley y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca. La cesión de estas viviendas, que pueden vincularse con dotaciones y servicios comunes, podrá realizarse de manera independiente entre ellas.

Artículo 3. *Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda y suelo.

2. En los citados programas se atenderán de manera especial las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, los procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.

3. La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la presente Ley.

4. Se exceptúan de la exigencia del apartado anterior las promociones en las que por su naturaleza no pueda existir concurrencia, como aquellas adjudicaciones que se deriven de programas específicos de integración social, en los términos que se determinen reglamentariamente.

5. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrá acordar la realización de actuaciones singulares sobre promociones de viviendas protegidas del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, completas o bien parcialmente, destinadas a solucionar necesidades sociales urgentes o aquellas otras que se consideren de interés social singular por los objetivos perseguidos, que afecten a colectivos de población concretos, o destinadas a transmitir viviendas, extraídas de dichas promociones a entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, con destino a cubrir necesidades sociales o de interés público. En el decreto en que se acuerden las actuaciones singulares a que se refiere el presente apartado, se contendrán las normas especiales de adjudicación de estas viviendas y los requisitos de las personas destinatarias.

Artículo 4. *Destino y titularidad.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente.
2. No podrán adquirir o promover para uso propio una vivienda protegida quienes sean titulares del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.
3. No obstante, por razones de movilidad laboral y con el fin de atender situaciones transitorias, podrán establecerse reglamentariamente excepciones a lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 5. *Duración del régimen de protección.*

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas, sean para venta, uso propio o arrendamiento, se determinará para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y suelo, o, en todo caso, por Acuerdo del Consejo de Gobierno.
2. En los citados programas se podrá prever la reducción motivada del plazo fijado inicialmente para determinados supuestos o promociones específicas.

Artículo 6. *Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.*

1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición, arrendamiento o adquisición de las viviendas protegidas estará sujeto a un precio o renta máximos que serán fijados para cada ámbito territorial en los correspondientes planes de vivienda y suelo.
2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a quien compre o sea arrendatario de una vivienda protegida, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado.
3. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas al precio o renta máximos legales que resulten de aplicación.

Artículo 7. *Valor del suelo destinado a vivienda protegida.*

1. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas, sumado el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado por la superficie de las referidas viviendas, en la forma y con las determinaciones que se establezcan reglamentariamente.
2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer por la adquisición de suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 8. *Condición resolutoria.*

Todo contrato o acto de disposición sobre suelos destinados a la promoción de viviendas protegidas estará sujeto a condición resolutoria para el caso de que se incumpla tal destino, debiendo constar tal determinación en los documentos que a tal efecto se suscriban y en el Registro de la Propiedad.

Artículo 9. *Acceso registral de las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.*

Las prohibiciones y las limitaciones a la facultad de disponer que resulten de la calificación como vivienda protegida de acuerdo con la normativa aplicable deberán constar en la correspondiente escritura pública y tendrán reflejo en el Registro de la Propiedad en el respectivo asiento registral.

Artículo 10. *Obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito.*

1. Las personas públicas o privadas promotoras de viviendas protegidas están obligadas a comunicar al Ayuntamiento, al solicitar la correspondiente licencia de ocupación, el carácter de viviendas protegidas de la promoción.

2. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda los cambios de titularidad que se realicen en los contratos para el suministro de tales servicios en las viviendas protegidas.

3. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, deberán comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde la misma, con indicación de su ubicación, precio, fecha de adquisición y situación administrativa; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

4. El deber de información regulado en los apartados anteriores deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos.

CAPÍTULO II

Derechos y prerrogativas de la Administración

Artículo 11. *Derecho de adquisición preferente.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, el Ayuntamiento o la entidad pública que sean designados por aquélla, podrán ejercer el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada.

2. El derecho de adquisición preferente podrá ejercitarse a partir de la solicitud de calificación provisional en la forma y plazo que se determinen en las normas de desarrollo de la presente Ley, debiendo en todo caso ejercitarse en un plazo máximo de 120 días.

3. Este derecho se aplicará también a aquellas viviendas que, cumplido el correspondiente procedimiento para su adjudicación, quedaran vacantes.

4. El derecho de adquisición preferente se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

5. El derecho de adquisición preferente supondrá la subrogación de la Administración o de la entidad pública que lo ejercite, en la posición del promotor, adjudicando las viviendas conforme a lo dispuesto en el artículo 3.

Artículo 12. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. Las segundas o posteriores transmisiones ínter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal en favor de la Administración de la Junta de Andalucía, o del Ayuntamiento o entidad pública que sean designados por aquélla.

Los compradores de viviendas protegidas no podrán transmitirlas «inter vivos» ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de formalización de la adquisición, con las excepciones que reglamentariamente se establezcan, y salvo la posibilidad de permuta en casos de violencia de género, tal y como prevé la Ley de protección integral contra la violencia de género de Andalucía.

2. Sin perjuicio de la autorización que requiera la transmisión del derecho sobre la vivienda protegida, los/las titulares de viviendas protegidas comunicarán al órgano competente previsto en el apartado anterior la decisión de trasmitir, e indicarán el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.

Al mismo tiempo, la persona interesada en la adquisición deberá comunicar al citado órgano competente sus datos e ingresos económicos anuales, así como los del resto de los miembros integrantes de su unidad familiar.

El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquél en que se haya producido la última de las comunicaciones anteriores; si transcurrido ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, podrá llevarse a efecto la transmisión comunicada en sus mismos términos.

3. La persona adquirente deberá comunicar a dicho órgano competente, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido la venta, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.

4. En el caso de que quienes transmitan o adquieran no hubieran realizado las comunicaciones a las que se refiere el apartado 2, de que las comunicaciones fueran incompletas o defectuosas, o de que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo, o en condiciones distintas a las anunciadas, el órgano competente podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión, o de que ésta hubiere llegado a su conocimiento, fehacientemente, por cualquier otro medio.

5. Los derechos de tanteo y retracto, así como el régimen de comunicaciones a los que se refiere el presente artículo, deberán constar expresamente en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral.

6. El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

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

7. La fijación de tanteos y retractos convencionales en las promociones de viviendas protegidas deberá respetar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal a los que se refiere este artículo.

8. En el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, sus titulares podrán designar a quién se adjudica la vivienda protegida, que se subrogará en la posición de aquellos.

La selección de dicha persona adjudicataria se realizará en la forma prevista en el artículo 3.

Artículo 13. *Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.*

1. Las Notarias y los Notarios, para elevar a escritura pública la transmisión de la titularidad o, en su caso, de los derechos reales de uso y disfrute vitalicio de viviendas protegidas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, exigirán que se acrediten por las respectivas personas transmitentes y adquirentes las comunicaciones al órgano competente respecto de la oferta de venta con los requisitos señalados en el apartado 2 del artículo 12, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, circunstancias que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

2. Igualmente deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda la transmisión, mediante remisión por el procedimiento que se determine de copia simple de la escritura pública en la que se hubiera instrumentado la venta de una vivienda protegida.

3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas protegidas, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 12 y en el apartado 2 del presente artículo, con los requisitos exigidos en los mismos.

4. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones en las que las partes no hayan efectuado, en la forma y plazos previstos, las comunicaciones previstas en el artículo 12 en relación con los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 14. *Expropiación de viviendas protegidas.*

1. Con independencia de las sanciones que procedan, existirá causa de utilidad pública o interés social, a efectos de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas protegidas, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Dedicar la vivienda a usos no autorizados, o alterar el régimen de uso de la misma, establecido en el documento de calificación definitiva.

b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada por un plazo superior a tres meses, fuera de los casos establecidos en las normas de aplicación.

c) Utilizar los/las adquirentes otra vivienda construida con financiación pública u objeto de actuación protegida fuera de los casos establecidos en las normas de aplicación.

d) Incurrir los/las adquirentes en falsedad de cualquier hecho que fuese determinante de la adjudicación en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso a la vivienda.

e) Incumplir las obligaciones, condiciones y requisitos establecidos para la enajenación en primera o posteriores transmisiones u otros actos de disposición.

2. El justiprecio de la vivienda será determinado por la Consejería competente en materia de vivienda en base al precio en que fue adquirida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por quienes fueron adjudicatarios/as, con los intereses devengados, en su caso, así como las subvenciones y demás cantidades entregadas a la persona adquirente como ayudas económicas directas. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas protegidas previstos en sus normas específicas.

3. Podrá ser beneficiaria de las expropiaciones la entidad pública que designe la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 15. *Desahucio administrativo.*

1. Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias u ocupantes de las viviendas protegidas, o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública por las causas que se establecen en el apartado siguiente.

2. Serán causas de desahucio administrativo las siguientes:

a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.

b) Haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley.

c) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

d) La cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.

e) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.

f) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal para ello.

Artículo 16. *Procedimiento de desahucio administrativo.*

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación, sin perjuicio de las especialidades previstas en este artículo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de un recargo del 10 % sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que dichas personas haya dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.

Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio, que se notificará concediendo un nuevo plazo de quince días para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar las llaves de la vivienda, y de que, de no hacerlo, se

procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable en el supuesto de que se hayan dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago contra una misma persona adjudicataria en un periodo de tres años consecutivos. En tal caso, en la tercera resolución que se dicte no se permitirá la enervación del desahucio mediante el pago de la deuda contraída, debiendo ejecutarse el mismo en todo caso.

3. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el apartado 2 del artículo 15 de la presente Ley, se notificará a la persona interesada la causa en la que se encuentra incurso y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes. A la vista de las actuaciones y previa audiencia por un plazo de quince días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución.

En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que la persona arrendataria o adjudicataria entregue las llaves de la vivienda, apercibiéndole que, en caso contrario, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

4. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

5. No podrá iniciarse procedimiento de desahucio o se suspenderá el que estuviere en curso, en tanto no se resuelva la solicitud de subrogación formulada por personas que formaran parte de la unidad familiar.

6. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 15.2, letra c), el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

CAPÍTULO III

Infracciones y sanciones

Sección primera. Disposición general

Artículo 17. *Sujetos responsables.*

1. Serán sancionados por los hechos constitutivos de las infracciones administrativas a que se refiere el presente Capítulo las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos, aun a título de simple inobservancia.

2. Si la infracción se imputa a una persona jurídica, pueden ser considerados también como responsables las personas que integren sus organismos rectores o de dirección, en el caso de que así se establezca en las disposiciones reguladoras del régimen jurídico de cada forma de personificación.

3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en las materias a que se refiere la presente Ley corresponda a varias personas físicas y/o jurídicas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Sección segunda. Infracciones

Artículo 18. *Infracciones.*

En relación con la finalidad de la presente Ley, sin perjuicio del régimen sancionador que con carácter general resulte de aplicación a las viviendas protegidas, tendrán la consideración de infracciones graves y muy graves las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas como tales en el presente Capítulo.

Artículo 19. *Infracciones graves.*

Tendrán la consideración de infracciones graves las siguientes:

a) El incumplimiento, por quienes promuevan o tengan las viviendas en propiedad, de la obligación de hacer constar en la escritura pública las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer resultantes de actuaciones protegidas.

b) El suministro por las compañías de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones a usuarios de viviendas sin la previa presentación de la cédula de calificación o declaración definitiva de viviendas protegidas o declaradas protegidas por la Administración.

c) La falta de comunicación por parte de las compañías suministradoras del cambio de titularidad en los contratos de suministros a la Administración competente.

d) No exponer, cuando legalmente proceda, en sitio visible durante el periodo de construcción, el cartel, según modelo oficial, indicativo de que la construcción está acogida al régimen de viviendas protegidas.

e) En la publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas protegidas, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad y la inducción a confusión, conforme a la normativa vigente en materia de publicidad y concurrencia que resulte de aplicación.

f) El incumplimiento, por parte de la persona destinataria de la vivienda protegida u ocupante autorizado de la misma, de la obligación de ocuparla en los plazos reglamentariamente establecidos o de dar a la misma el destino de domicilio habitual y permanente.

g) La obstrucción o la negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección que practique la Administración de la Junta de Andalucía.

h) La falta de comunicación al Ayuntamiento de la condición de vivienda protegida, por parte de la persona promotora, al solicitar la licencia de ocupación.

i) La falta de autorización, visado o comunicación de los documentos públicos o privados que, con carácter preceptivo, hayan de otorgarse o presentarse, en relación con la ocupación y uso de la vivienda protegida.

j) La falta de comunicación preceptiva por el transmitente o adquirente, así como la ausencia de obtención de autorización de las segundas o sucesivas trasmisiones de la vivienda protegida, en el caso que no sea considerada infracción muy grave.

Artículo 20. *Infracciones muy graves.*

Tendrán la consideración de infracciones muy graves las siguientes:

a) La percepción por la persona promotora de viviendas protegidas, durante el período de construcción, de cantidades a cuenta del precio sin cumplir los requisitos legales exigidos por la normativa de aplicación, así como la no devolución de las mismas en caso de resolución del contrato y demás supuestos previstos en la normativa en materia de vivienda protegida.

b) La cesión de la titularidad de la promoción de viviendas protegidas, durante la tramitación del expediente de protección, sin la obtención previa de la autorización expresa de la Administración competente.

c) La inexactitud de los documentos o certificaciones que resulten fundamentales para obtener la resolución administrativa con el reconocimiento de los derechos económicos, de protección o habitabilidad solicitados, expedidos por los titulares de las promociones o la dirección facultativa de las obras de viviendas, así como por quienes actúan como personas colaboradoras de la Administración.

d) La omisión en la publicidad de venta de las viviendas protegidas de los requisitos establecidos al efecto en las normas de aplicación.

e) El incumplimiento, por persona distinta de la destinataria u ocupante autorizado de la vivienda protegida, de la obligación de dar a la vivienda protegida el destino previsto en su normativa reguladora, o mantenerla deshabitada sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses y, en todo caso, dedicarla a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de la misma o el que conforme a la legislación urbanística deba tener.

En el supuesto de que la titularidad de las viviendas protegidas sea de persona jurídica, o persona promotora que no cumpla los requisitos para ser destinataria de una vivienda protegida, se entiende cometida la infracción cuando las mismas no hayan cumplido con su

deber de posibilitar la ocupación de la vivienda por persona física que reúna los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable en materia de vivienda protegida.

f) La falsedad de cualquier dato que sea determinante de la adjudicación, en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso o uso de las viviendas protegidas.

g) La omisión de la debida presentación a visado por la Administración de la Junta de Andalucía de los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas, conforme a la normativa que resulte de aplicación.

h) El incumplimiento de la normativa de aplicación en la selección de las personas adquirentes o adjudicatarias de las viviendas protegidas.

i) La percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a la persona que compre o arriende una vivienda protegida en concepto de precio máximo de venta o de alquiler.

j) La falsedad en la declaración de solicitud de los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción o adquisición de viviendas.

k) La falta de presentación de solicitud de excepción a la prohibición legal de disponer, comunicación u obtención de autorización preceptiva por el titular de la vivienda protegida en las segundas o sucesivas transmisiones de viviendas protegidas efectuadas dentro del periodo legal de prohibición de disponer.

l) Que el titular o titulares de una vivienda protegida en arrendamiento adquieran una vivienda en el mismo municipio y no lo comuniquen a la Administración titular de dicha vivienda protegida.

m) No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los Registros Públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, en los supuestos de adquisición de la titularidad de las mismas mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

n) Incumplir las personas adjudicatarias de una vivienda protegida la obligación de venta o puesta a disposición de la vivienda que poseyeran con anterioridad, en los supuestos y plazos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

ñ) La obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección, en los supuestos específicos de las obligaciones de las entidades financieras de aportar inventario de las viviendas protegidas que se encuentren en sus balances, a consecuencia de no informar de forma veraz sobre la localización, destino de las viviendas o identidad de los nuevos adquirentes, por figurar las mismas a nombre de sus antiguos propietarios o poseedores o por cualquier otra circunstancia, de conformidad con lo señalado en la disposición adicional séptima.

o) No comunicar, por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas a la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos dispuestos en el artículo 10.3. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

p) La obtención de la calificación definitiva incumpliendo lo establecido en el Título II del Reglamento de vivienda Protegida aprobado por Decreto 149/2006, de 23 de junio, y demás normativa de aplicación a la vivienda protegida, así como la falsedad de las declaraciones responsables presentadas.

Sección tercera. Sanciones

Artículo 21. *Multas y su graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente Ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones graves, desde 3.001 hasta 30.000 euros.

b) Las infracciones muy graves, con multa desde 30.001 hasta 120.000 euros.

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

3. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el enriquecimiento injusto, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia en el plazo de tres años por la comisión de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarada por resolución firme en vía administrativa.

4. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

5. A los efectos previstos en el apartado 3 de este artículo, se considerará que revisten especial gravedad las infracciones en materia de incumplimientos a los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma.

6. Con independencia de la acción sancionadora, se podrán imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en esta Ley.

Cuando la acción u omisión previamente requerida afecte a varias viviendas, se podrán imponer multas coercitivas por cada una de las viviendas afectadas por el requerimiento.

La cuantía de cada una de las multas no excederá, para la primera multa coercitiva, de 600 euros; para la segunda multa coercitiva, de 1.500 euros; y, para la tercera multa coercitiva, de 3.000 euros.

Artículo 22. *Sanciones accesorias.*

A quienes incurran en infracciones graves o muy graves previstas en la presente Ley, se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

b) La inhabilitación de la persona infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o actuaciones protegidas por la Comunidad Autónoma durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves, o de seis años, para las infracciones muy graves.

c) La pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler.

TÍTULO II

Medidas en materia de suelo

Artículo 23. *Disponibilidad de suelo para la vivienda protegida y aseguramiento de su ejecución.*

Se modifican los artículos 10, 17, 18, 61 y 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. La letra b) del artículo 10.1.A) queda con la siguiente redacción:

> «b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.»

Dos. Se suprime el contenido de la letra a) del artículo 10.1.B).

Tres. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 17, pasando el actual apartado 7 de este artículo a ser apartado 8. El nuevo apartado 7 queda con la siguiente redacción:

«7. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que, de conformidad con esta Ley, estuvieren obligados a realizar.

El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.»

Cuatro. Se añade una nueva letra c) al apartado 3 del artículo 18, con la siguiente redacción:

«c) En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.»

Cinco. El apartado 4 del artículo 61 queda con la siguiente redacción:

«4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.»

Seis. El apartado 5 del artículo 61 queda con la siguiente redacción:

«5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.»

Siete. El apartado 1 del artículo 160, en el que se modifica la letra D), se añade un nuevo párrafo con la letra E) y las actuales letras E), F), G), H) e I) pasan a ser las nuevas letras F), G), H), I) y J), respectivamente, queda con la siguiente redacción:

«1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

A) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

B) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de

planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

C) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.

D) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

E) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

a) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

b) Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

c) Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

F) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

G) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

H) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

I) La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

J) Otros previstos por la legislación general aplicable.»

Ocho. El apartado 2 del artículo 160 queda con la siguiente redacción:

«2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B), D) y E), así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.»

Artículo 24. *Reversión a la colectividad de las plusvalías y mecanismos de intervención directa en el mercado del suelo.*

Se modifican los artículos 30, 36, 69, 71, 72, 73, 74, 75 y 77 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. La regla 2.ª del artículo 30.2 queda con la siguiente redacción:

«2.ª La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.»

Dos. Se añade una nueva regla 3.ª al artículo 30.2 pasando la actual regla 3.ª a ser la regla 4.ª La nueva regla 3.ª queda con la siguiente redacción:

«3.ª Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 30, pasando el actual apartado 3 de este artículo a ser apartado 4. El nuevo apartado 3 queda con la siguiente redacción:

«3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1.ª) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2.ª) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estás no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

3.ª) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.»

Cuatro. Se añade un nuevo párrafo a la regla 2.ª del artículo 36.2.a), quedando ésta con la siguiente redacción:

«2.ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.»

Cinco. Se añade una regla 5.ª al artículo 36.2.a) con la siguiente redacción:

«5.ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.»

Seis. El apartado 1 del artículo 69 queda con la siguiente redacción:

«1. La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.»

Siete. El apartado 2 del artículo 71 queda con la siguiente redacción:

«2. Cada Administración Pública titular de un patrimonio público de suelo podrá gestionarlo por sí misma o atribuir su gestión a entidades de ellas dependientes que podrán adoptar la forma de organismo o entidad de derecho público o de sociedad mercantil cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública. En este último caso la atribución de la gestión no podrá incluir funciones que requieran el ejercicio de autoridad.»

Ocho. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 71, pasando el actual apartado 3 de este artículo a ser apartado 4. La redacción del nuevo apartado 3 es la siguiente:

«3. Los órganos de control y fiscalización de la Administración titular de los patrimonios públicos de suelo velarán por la correcta gestión de los bienes y recursos que los integran. En tal sentido, la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio se integrará, de forma separada, en los presupuestos de la Administración Pública titular del mismo.»

Nueve. La letra c) del artículo 72 queda con la siguiente redacción:

«c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.»

Diez. El artículo 73 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 73. *Reservas de terrenos.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio, las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que tengan la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y el Plan General de Ordenación Urbanística podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:

a) En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.

b) En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 69 de esta Ley, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c) En suelo no urbanizable, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

3. En ausencia de los Planes a que se refiere el apartado 1 o de previsión en los mismos de las reservas de terrenos para los patrimonios públicos de suelo, podrán proceder a su delimitación:

a) Los municipios, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

b) La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo no urbanizable, mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial; y en suelo urbanizable mediante el procedimiento de delimitación de reservas de terrenos, previa información pública, audiencia del municipio o municipios y propietarios afectados por plazo común de veinte días, y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

4. Por el mismo procedimiento establecido en la letra b) del apartado anterior, y en cualquier clase de suelo, la Consejería competente en materia de urbanismo podrá delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones públicas.

5. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:

a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano o urbanizable sectorizado, implicará además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración que proceda.

6. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.»

Once. El artículo 74 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 74. *Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo.*

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reserva de terrenos se haya establecido con la expresa finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos deberá mantener su clasificación como suelo no urbanizable, con la categoría que les deba corresponder.

2. En las delimitaciones de reserva de terrenos para el Patrimonio Autonómico de Suelo sobre suelo urbanizable sectorizado, o en suelo no urbanizable cuando se haya establecido con la finalidad expresada en el párrafo segundo del apartado anterior, la Consejería competente en materia de urbanismo, podrá establecerse como Administración actuante para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la ejecución de los mismos.

3. Las Administraciones públicas competentes para la delimitación de la reserva de terrenos podrán proponer a la Consejería competente en materia de urbanismo la reducción de los plazos previstos en esta Ley para la tramitación, ejecución y gestión

de los instrumentos de planeamiento, por el procedimiento de urgencia que se determine reglamentariamente.

Las circunstancias necesarias para la reducción de los plazos citados en el párrafo anterior serán también determinadas reglamentariamente.»

Véase en cuanto a la interpretación del apartado 11 lo establecido en la Sentencia del TC 154/2015, de 9 de julio. Ref. BOE-A-2015-9196.

Doce. La letra d) del artículo 75.2 queda con la siguiente redacción:

«d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

El Plan General de Ordenación Urbanística precisará el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos, que en ningún caso será superior al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.»

Trece. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 77, con la siguiente redacción:

«4. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo, se regirá por lo dispuesto en el artículo anterior para los diversos supuestos.»

Artículo 25. *Parcelación urbanística.*

Se modifica el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 66. *Parcelación urbanística.*

1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en

el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.»

Artículo 26. *Efectiva ejecución de los instrumentos de planeamiento y mecanismos para su ejecución directa.*

Se modifican los artículos 89, 96, 108, 109, 116 y 123 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. El artículo 89 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 89. *Incumplimiento de los plazos.*

1. Una vez establecido el sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de esta Ley, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante:

a) En el sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en los artículos 109 y 110.

b) En los sistemas públicos gestionados de forma indirecta, para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.

2. El transcurso del plazo establecido para la edificación o rehabilitación habilitará al Ayuntamiento para su ejecución por sustitución, salvo que se acuerde la expropiación.»

Dos. Se añade un nuevo apartado con el número 2 al artículo 96, pasando el actual apartado 2 de este artículo a ser apartado 3. La redacción del nuevo apartado 2 es la siguiente:

«2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación.»

Tres. El artículo 108 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 108. *Elección y establecimiento del sistema de actuación.*

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

2. El sistema de actuación quedará establecido:

a) En el sistema de expropiación, con la aprobación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación o

con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador.

b) En el sistema de cooperación, con el acuerdo de iniciación del sistema.

c) En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de los propietarios o con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.»

Cuatro. El artículo 109 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 109. *Sustitución del sistema de actuación por compensación.*

1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

3. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

4. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.»

Cinco. El artículo 116 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 116. *Formas de gestión del sistema.*

La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.»

Seis. La letra B) del artículo 123.1 queda con la siguiente redacción:

«B) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material

de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.»

Artículo 27. *Uso turístico y delimitación del mismo de los usos residenciales.*

Se añade una nueva disposición adicional novena a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y se modifica el artículo 42 de la misma en los siguientes términos:

Uno. La nueva disposición adicional novena queda con la siguiente redacción:

«Disposición adicional novena. *Adecuación y proporcionalidad de las infraestructuras, dotaciones y servicios al efectivo uso del suelo.*

1. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, el uso global turístico es aquél que habilita la implantación, de forma mayoritaria en relación a la edificabilidad total del área o sector, de los alojamientos que se regulan en la legislación turística en los que concurran los principios de uso exclusivo y unidad de explotación tales como hoteles y hoteles-apartamentos, con independencia de que el Plan General de Ordenación Urbanística prevea su compatibilidad con otros usos.

2. A idénticos efectos, los restantes alojamientos turísticos que se definen en la legislación turística en los que no concurran los citados principios de uso exclusivo y unidad de explotación serán considerados como de uso residencial, sin perjuicio de que su singularidad sea tenida en cuenta por el instrumento de planeamiento en la regulación del uso pormenorizado y la tipología.

3. En todo caso, las viviendas de segunda residencia, sean o no habituales o estacionales, serán consideradas como de uso residencial.

4. El cambio del uso turístico de un alojamiento a los que se refiere al apartado 1 por otro uso, sólo podrá efectuarse previa innovación del instrumento de planeamiento que habilite dicho cambio de calificación, teniendo en cuenta el régimen de innovaciones de los instrumentos de planeamiento que se contiene en esta Ley.

Tiene la consideración de acto de trasformación de uso del suelo contrario a la ordenación urbanística, la atribución de un uso individualizado de una parte del inmueble sin la previa innovación a la que se refiere el párrafo anterior, siendo indicio de dicha trasformación los actos de divisiones horizontales o de asignación de cuotas en pro indiviso del inmueble o de una acción o participación social de la entidad titular.»

Dos. El apartado 1 del artículo 42 queda con la siguiente redacción:

«1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.»

Artículo 28. *Protección de la legalidad urbanística.*

Se modifican los artículos 31, 169, 179, 181, 182, 183, 184, 188, 189, 195, 207, 208 y 210 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. **(Anulado)**

Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 169 con la siguiente redacción:

«5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de esta Ley.»

Tres. La letra e) del artículo 179.4 queda con la siguiente redacción:

«e) Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllas hayan acordado.»

Cuatro. El apartado 2 del artículo 181 queda con la siguiente redacción:

«2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.

De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios.»

Cinco. El apartado 4 del artículo 181 queda con la siguiente redacción:

«4. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.»

Seis. El apartado 2 del artículo 182 queda con la siguiente redacción:

«2. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, al suspenderse el acto o el uso o, en el supuesto en que uno u otro estuviera terminado, al apreciarse la concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.»

Siete. El apartado 1 del artículo 183 queda con la siguiente redacción:

«1. Procederá adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

a) las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística,

b) se inste la legalización y ésta haya sido denegada,

c) se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.»

Ocho. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 183, pasando los actuales apartados 2 y 3 de este artículo a ser apartados 3 y 4 respectivamente. La redacción del nuevo apartado 2 es la siguiente:

«2. Las propuestas de resolución que se formulen en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada deberán incluir, cuando proceda, las disposiciones sobre plazos y otras materias que se estimen precisas para la reposición, a costa del interesado, de las cosas al estado inmediatamente anterior a la apreciación de las circunstancias a que se refieren los artículos 181.1 y 182.1 de esta Ley, incluida la demolición o en su caso reconstrucción.»

Nueve. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 183 con la siguiente redacción:

«5. El Ayuntamiento **o la Consejería con competencias en materia de urbanismo, en su caso**, sin perjuicio de la correspondiente medida de suspensión acordada, dispondrá la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia del interesado, en el plazo máximo de un mes.»

Diez. El apartado 2 del artículo 184 queda con la siguiente redacción:

«2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada, para el cumplimiento voluntario de dichas órdenes por parte del interesado, podrá llevarse a cabo su ejecución subsidiaria a costa de éste; ejecución a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.»

Once. **(Anulado)**

Doce. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 189, con la siguiente redacción:

«4. La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias conllevará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o primera utilización, así como de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, hayan sido contratados con las empresas suministradoras, a las que deberá darse traslado de dicho acuerdo.»

Trece. El apartado 1 del artículo 195 queda con la siguiente redacción:

«1. La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde:

a) Al Alcalde del correspondiente municipio o al concejal en quien delegue.

b) A la Consejería competente en materia de urbanismo cuando el acto o uso origen del expediente sea de los contemplados en los párrafos a), b) o c) del artículo 188.1 de esta Ley, previo requerimiento al Alcalde para que en el plazo máximo de quince días inicie el correspondiente procedimiento sancionador, sin que dicho requerimiento hubiera sido atendido, o, directamente, cuando la citada Consejería hubiese adoptado la medida cautelar de suspensión de conformidad con lo previsto en el artículo 188 de esta Ley.

El transcurso del citado plazo de quince días, sin ser atendido, dará lugar, además, a cuantas responsabilidades civiles, administrativas y penales se deriven legalmente.

Asimismo, le corresponderá la competencia cuando los actos constitutivos de la infracción se realicen al amparo de licencia o, en su caso, en virtud de orden de ejecución, que hayan sido anuladas a instancia de la Administración Autonómica.»

Catorce. Se añade una nueva letra d) al artículo 207.3 con la siguiente redacción:

«d) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.»

Quince. La letra a) del artículo 207.4.C) queda con la siguiente redacción:

«a) Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral.»

Dieciséis. El apartado 1 del artículo 208 queda con la siguiente redacción:

«1. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III de este mismo Título o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 207 según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.»

Diecisiete. El apartado 3 del artículo 208 queda con la siguiente redacción:

«3. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos del Capítulo III de este Título, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.
b) Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.
c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.»

Dieciocho. El apartado 1 del artículo 210 queda con la siguiente redacción:

«1. El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas comenzará a computarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, y nunca antes de la completa terminación de los actos.

En los supuestos de actos constitutivos de una infracción urbanística que se realicen al amparo de aprobación, licencia preceptiva u orden de ejecución, el plazo de prescripción empezará a computarse desde el momento de la anulación del título administrativo que los ampare.»

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos los incisos destacados de los apartados 9 y 13 por Sentencia del TC 154/2015, de 9 de julio. Ref. BOE-A-2015-9196.

Artículo 29. *Informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*

Se añade una nueva disposición adicional octava a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. *Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*

En la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2.ª, de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.»

Disposición adicional primera. *Titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo.*

La titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo corresponderá, a todos los efectos, a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Entre las facultades inherentes al ejercicio de la titularidad se entenderán incluidas las correspondientes a la gestión del patrimonio autonómico de suelo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

Disposición adicional segunda. *Viviendas de protección oficial de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

Las referencias que se contienen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública se han de entender hechas a la denominación y concepto de vivienda protegida que se regula en la presente Ley.

Disposición adicional tercera. *Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.*

Las referencias que se contienen en la presente Ley a la regulación por los correspondiente planes de vivienda y suelo se entenderán hechas al actual Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 aprobado por Decreto 149/2003, de 10 de junio, modificado por el Decreto 463/2004, de 10 de junio, o Plan que lo sustituya.

Disposición adicional cuarta. *Creación del Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.*

1. Se crea, dentro del Grupo A configurado en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía para ejercer las funciones de inspección de ordenación del territorio, urbanismo y de vivienda que sean competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, en los términos que se le atribuyan reglamentariamente.

2. El ingreso en el referido Cuerpo será por oposición entre Doctores, Licenciados, Ingenieros, Arquitectos o equivalentes.

Excepcionalmente, la primera convocatoria se podrá cubrir por concurso de méritos entre funcionarios pertenecientes a Cuerpos, Escalas, Clases o Categorías integrados en el Grupo A de las distintas Administraciones Públicas.

3. Los inspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad, con las facultades y protección que les confiere la normativa vigente.

El personal inspector estará provisto de la correspondiente acreditación, con la que se identificará en el desempeño de sus funciones.

Cuando lo consideren preciso, los inspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía podrán recabar, en el ejercicio de sus funciones, el apoyo, concurso, auxilio y protección que necesiten de otras Administraciones Públicas.

Disposición adicional quinta. *Juntas Arbitrales de Vivienda.*

1. El Consejo de Gobierno creará las Juntas Arbitrales de Vivienda como órganos especializados para la resolución de las controversias que surjan en el cumplimiento de los contratos de arrendamientos, así como en el cumplimiento de otros contratos en materia de vivienda que reglamentariamente se determinen.

Podrá atribuir a las citadas Juntas Arbitrales otras funciones que, atendiendo a la naturaleza de estos órganos, considere convenientes.

2. Las Juntas Arbitrales de Vivienda resolverán de acuerdo con los efectos previstos en la legislación general de arbitraje las controversias que las partes intervinientes en los contratos referidos acuerden someter a su conocimiento.

3. El ámbito territorial de actuación de cada una de las Juntas Arbitrales de Vivienda, así como la composición, organización y funciones se establecerán reglamentariamente. En todo caso quedará garantizada la presencia de las asociaciones que representen los intereses de las partes intervinientes en los contratos a los que se refiere el apartado 1.

4. Igualmente por disposición reglamentaria se regulará el procedimiento de tramitación y resolución de las controversias que se sometan al arbitraje, debiendo caracterizarse por la simplificación de trámites y por la no exigencia de formalidades especiales.

Disposición adicional sexta. *Plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida.*

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa de los procedimientos administrativos sancionadores en materia de vivienda protegida será de un año.

Disposición adicional séptima. *Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas.*

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la modificación de esta ley operada por el Decreto Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, radicadas en la Comunidad Autónoma, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa. Ello con cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos y sin perjuicio de la obligación derivada del artículo 9.1.d) del 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. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Disposición adicional octava. *Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda protegida.*

Las actuaciones de inspección serán realizadas por inspectores o inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.

Disposición transitoria única. *Aplicación del artículo 10.1.A b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

1. La localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia el artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, será exigible desde la entrada en vigor de esta Ley, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.
2. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley y, en particular, el Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de vivienda protegida a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas fiscales y administrativas.*

Se modifica la letra b) del artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas fiscales y administrativas, que queda con la siguiente redacción:

«b) La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la empresa y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebraran.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.*

Uno. Se modifica el artículo 36 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 36. *Solicitudes, documentación y subsanación.*

1. El promotor o promotores de un gran establecimiento comercial dirigirán la solicitud de la licencia comercial a la Consejería competente en materia de comercio interior acompañada, al menos, de la siguiente documentación:

a) La acreditativa de la personalidad del solicitante y de la representación acompañando, en caso de persona jurídica, además de esta última, la documentación constitutiva y los estatutos.

b) La justificativa de la solvencia económica y financiera del promotor, que podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

Informe de instituciones financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas, en el supuesto de que la publicación de éstas sea obligatoria en los Estados en donde aquellas se encuentren establecidas.

Declaración relativa a la cifra de negocios global y de las obras, suministros, servicios o trabajos realizados por el promotor en el curso de los tres últimos ejercicios.

Si por razones justificadas un promotor no pudiera acreditar su solvencia económica y financiera por ninguno de los medios señalados anteriormente, ésta podrá acreditarse mediante cualquier otra documentación considerada como suficiente por la Administración.

c) Memoria descriptiva del proyecto, nombre comercial y, cuando exista un gran establecimiento comercial, de carácter individual, cadena a la que pertenece.

d) Proyecto técnico oportuno con cuadros de superficies generales, especificando superficie útil de exposición y venta al público, así como situación, accesos y aparcamientos previstos.

e) Documento acreditativo de la disponibilidad del terreno para la presentación del proyecto.

f) Cédula urbanística municipal.

g) La exigida por la legislación ambiental y, en su caso, por la legislación en materia de ordenación del territorio.

h) Estudio de impacto comercial de acuerdo con las determinaciones que, en su caso, se establezcan reglamentariamente.

i) Las medidas de integración que se pudiesen prever.

j) El número de puestos de trabajo que asegura el proyecto, especificando entre directos e indirectos y entre fijos y eventuales.

k) El estudio sobre la inversión que comporta el proyecto y su plan de financiación, así como las cuentas de explotación previstas para los cinco primeros años de funcionamiento. Si se trata de un proyecto de ampliación se acompañarán, además, las cuentas de explotación de los tres últimos años.

l) La justificativa del pago de la tasa regulada en el Capítulo V del presente Título.

m) Cualquier otra documentación que el promotor considere de interés a efectos de la licencia solicitada o que se exija en otra disposición de aplicación.

2. Cuando la solicitud no reuniera los requisitos exigidos o no acompañara la documentación preceptiva, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.»

Dos. Se modifica el artículo 37 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 37. *Tramitación.*

1. La Consejería competente en materia de comercio interior procederá a la apertura del trámite de información pública. Una vez finalizado éste, solicitará los siguientes informes preceptivos:

a) A la Consejería competente en materia de urbanismo sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística vigente, que deberá emitirlo en el plazo máximo de dos meses.

b) A la Consejería en materia de ordenación del territorio, el informe previsto en el artículo 30 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el supuesto de no contemplarse expresamente su localización en el planeamiento urbanístico general.

c) A la Consejería competente en materia de medio ambiente, para la emisión del informe ambiental.

d) Al municipio o municipios donde se pretenda implantar la actuación, que versará sobre la idoneidad del proyecto y, expresamente, sobre la saturación del sistema viario por el incremento de desplazamientos, la accesibilidad, aparcamientos y las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de aguas, así como las de suministro de energía eléctrica. Dicho informe deberá adoptarse por acuerdo motivado del Pleno de la Corporación en el plazo máximo de dos meses.

e) Al órgano competente en materia de defensa de la competencia.

2. Si cualquiera de estos órganos requiriera documentación adicional, la solicitará al órgano competente en materia de comercio interior, que deberá remitirla en el plazo máximo de un mes, suspendiéndose desde el citado requerimiento el plazo para evacuar el informe.

3. Si el informe en materia medioambiental, de ordenación del territorio, el urbanístico o el municipal fueran desfavorables, el titular de la Consejería competente en materia de comercio procederá a dictar resolución denegando la solicitud de licencia comercial, previa audiencia del interesado.

En el supuesto de que los informes referidos en el párrafo anterior fueran favorables o no fueran emitidos dentro del plazo establecido, y en los demás casos en que deba continuar la tramitación del procedimiento, se oirá a las organizaciones de consumidores, sindicales y empresariales más representativas, así como a la respectiva Cámara Oficial de Comercio, Industria y, en su caso, Navegación.

4. Oídas las organizaciones mencionadas en el apartado anterior, se consultará a la Comisión Asesora de Comercio Interior de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en la letra b del artículo 13 de esta Ley.»

Tres. Se añade una nueva disposición adicional a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, con la siguiente redacción:

> **«Disposición adicional segunda.** *Informe sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.*
>
> El planeamiento urbanístico general que prevea la localización de un gran establecimiento comercial o disponga sobre determinados terrenos la compatibilidad de dicho uso, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio que versará exclusivamente sobre su congruencia con el Plan Andaluz de Orientación Comercial previsto en esta Ley y que deberá evacuarse en el plazo máximo de dos meses.»

Disposición final tercera. *Actualización de las sanciones en materia de vivienda protegida.*

Se habilita al Consejo de Gobierno para actualizar el importe de las sanciones económicas establecidas en el artículo 21 de la presente Ley.

Disposición final cuarta. *Habilitación normativa.*

Se faculta al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo de la presente Ley.

§ 5

Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 41, de 3 de marzo de 2025
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2025-90042

I

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 materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio. Así mismo, el artículo 71 atribuye a nuestra Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo y en el artículo 47.1.1.ª la competencia exclusiva respecto de la estructura y regulación de los organismos públicos de Andalucía y de sus organismos autónomos.

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 11,4 % de los hogares en Andalucía viven 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. 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 media 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 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 con 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, 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 las 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 Garantía Vivienda Joven (actualmente 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.

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.

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 un mayor número de viviendas protegidas, 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, 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.

El título preliminar en su artículo 1 expresa el objeto y fines del presente decretoley, 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. Para ello se establecen medidas temporales que facilitan la disponibilidad de suelo y que agilizan la construcción de viviendas protegidas en Andalucía. Asimismo, se regulan 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.

En el título I se establecen medidas en materia de suelo con el objetivo de incentivar la construcción de vivienda protegida y de viviendas dotacionales, así como agilizar la selección de las personas adjudicatarias de las promociones de viviendas protegidas.

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 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 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 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 determinados 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.

El artículo 4 establece un procedimiento de adjudicación 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 artículo 2 del 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 información contenida en la bolsa será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía.

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 Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, 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.

En la disposición adicional segunda y disposiciones finales segunda, tercera y cuarta se modifican diversas normas reglamentarias, guardando todas ellas vinculación con la

situación de extraordinaria y urgente necesidad que justifica la aprobación de este decreto-ley y la implantación de las medidas que aprueba.

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, 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, en coherencia con la regulación del artículo 2.2.b) del presente decreto-ley, se ha modificado 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.

En tercer 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.

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, del segundo trimestre de 2024, 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 general sea al menos el 25 %, y aquellos otros que presentan una situación de demanda excepcional, por presentar una continuidad en los tejidos urbanos con la capital, configurando de esta manera una conurbación continua, por su condición de municipios turísticos, o por su actividad económica o industrial, quedando el resto de municipios andaluces englobados en el grupo 2.

No obstante, se mantienen en la disposición transitoria segunda los grupos preexistentes en el Anexo V Coeficientes Territoriales del Decreto 91/2020, de 30 de 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 incluye como disposición adicional segunda la prórroga el Plan Vive para la anualidad 2025, soportado en el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, 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 Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, en aras de mayor simplificación y agilidad. A tal efecto, se modifica el artículo 13, 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, económico o social.

Asimismo, se modifica el plazo de tres meses establecido en el artículo 24.1, para que la persona promotora entregue la vivienda, elevando a escritura pública. Se ha considerado oportuno establecerlo en cinco meses y, en coherencia, incluir esta modificación también en el artículo 14.1.b), referido a las cláusulas obligatorias de los contratos de arrendamientos y de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas.

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. Este plazo máximo evita tener que prorrogar el plazo inicialmente previsto.

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 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 modificó el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicha modificación afectó, entre otros, a los procedimientos regulados en los artículos 18, 19, 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. 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, de 6 de febrero, en lo que respecta a los artículos 18, 19, 22 y 24.2 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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.

En previsión de posibles cambios en dicho sistema y garantizando un ejercicio de las potestades administrativas que asegure 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 materia de 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 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.

Esta modificación responde a los mismos fines y redunda en la mayor eficacia de la gestión y una planificación adecuada del programa. Se establece que el procedimiento para la adscripción de actuaciones al Programa fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler se iniciará a solicitud de la persona interesada, ante la Dirección General competente en materia de vivienda protegida. El plazo de 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.

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 de viviendas protegidas 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.

II

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, al incremento 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.

En este sentido, ha de traerse a colación que se ha demostrado que la aparición del fenómeno de las VUT tiene efectos directos sobre la dimensión del mercado de alquiler de vivienda permanente y habitual. Las VUT 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 las VUT es una de las causas de disminución del potencial mercado de viviendas, por ejemplo, para alquiler de larga duración.

La evolución señalada y la concomitancia de los factores mencionados no se proyecta por igual en todo el territorio de Andalucía, ya que 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.

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 VUT 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, y por el interés general, el uso residencial o habitacional se caracteriza por su vocación a un destino de alojamiento estable y permanente, y este debe ser compatible con otros usos, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacerlo compatible con el uso turístico, más vinculado a ocio y corta estancia, y por tanto de mayor rotación.

Sobre estos postulados se asienta el reciente 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, 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 en el artículo 6 se establece que corresponde a los municipios en los que concurran razones imperiosas de interés general, y justificando la proporcionalidad de la medida, 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 establecer dicha compatibilidad se ha de valorar si existe suelo suficiente de uso residencial para atender las necesidades de vivienda habitual y permanente de la población y si la ordenación garantiza un equilibrio entre los usos urbanos de la ciudad. Cuando no exista una regulación específica del uso turístico de las viviendas serán de aplicación los instrumentos de ordenación urbanística vigentes, conforme a las reglas de compatibilidad de usos que tengan establecidas.

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 habilita a los ayuntamientos a que, de manera excepcional por razones imperiosas de interés general, puedan suspender las autorizaciones de nuevas VUT 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.

En consonancia con lo anterior, se prevé en la disposición final quinta una modificación de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, al objeto de contemplar que la incorrección, inexactitud o falsedad de carácter esencial en la declaración responsable presentada 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 el plazo de un año.

Asimismo, en concordancia con lo establecido en el artículo 6 de este decreto-ley, en la disposición final sexta se modifica el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, 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 de Andalucía, se cuente con la correspondiente licencia municipal o declaración responsable de cambio de uso que posibilite el destino turístico del inmueble; estableciéndose igualmente medidas para garantizar la debida comunicación entre la Administración autonómica y la local.

III

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 7/2024, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma para el año 2025, incrementando su dotación de 20.000.000 de euros a 45.000.000 de euros, y se debe impulsar por la Consejería competente en materia de 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. 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 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, mediante la disposición final séptima se modifica la redacción del artículo 4 del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo.

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 la Agencia 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 la Agencia IDEA asume únicamente las funciones de carácter residual relacionadas con la liquidación y administración de las operaciones financieras en curso.

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 la 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.

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 decretoley 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 redunda en un mejor acceso a la vivienda para la ciudadanía andaluza.

IV

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. 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.

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 la ciudadanía andaluza. Por ello, y de acuerdo con el mandato constitucional establecido en el artículo 47 de la Constitución, 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 a la ciudadanía. 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.

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 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 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, F.J. 9, ya señaló que es «imprescindible desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta en el mercado de viviendas».

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 anteriormente, 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, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la Constitución. 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» –STC 93/2015, de 14 de mayo, F.J. 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, de 11 de septiembre–.

En definitiva la situación descrita, por lo que se refiere a las medidas en materia de vivienda protegida, que consisten 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, 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, la construcción de viviendas protegidas y asequibles y la protección del uso residencial, así como otras medidas de simplificación, agilización y actualización de los parámetros, que permitan viabilizar el incremento en la Comunidad Autónoma de Andalucía de la oferta de viviendas protegidas y a precio asequible.

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.

V

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.J. 5; 11/2002, de 17 de enero, F.J. 4; 137/2003, de 3 de julio, F.J. 3, y 189/2005, de 7 de julio, F.J. 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 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 (STC 93/2015, de 14 de mayo, F.J. 6) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades de actuación que la situación de emergencia acreditada demanda (STC 14/2020, de 28 de enero).

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» (STC 31/2011, de 17 de marzo, F.J. 4; 137/2011, de 14 de septiembre, F.J. 6, y 100/2012, de 8 de mayo, F.J. 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, F.J. 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.

VI

Todas las medidas que se contemplan en el presente decreto-ley garantizan el cumplimiento de 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 6 bis del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

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 instrumento más adecuado, sino el único que puede garantizar su consecución y eficacia. Del mismo modo, se cumple con el principio de proporcionalidad, ya que regula los aspectos imprescindibles para conseguir su objetivo. Se logra así una mejora normativa y

una mejor adaptación a las necesidades de gestión y programación de los órganos directivos y entidades afectados. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, al considerar que el rango de la norma reguladora del contenido es adecuado y es coherente con el resto del ordenamiento jurídico.

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 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.

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 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 la perspectiva de la igualdad de género 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.

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 su virtud, y en uso de la facultad conferida por el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, a propuesta conjunta de la Consejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y del Consejero de Turismo y Andalucía Exterior, 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, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión celebrada el día 24 de febrero de 2025, dispongo:

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y fines.*

1. 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 Andalucía, así como agilizar su construcción, materializando para ello un plazo temporal, que contribuya a la finalidad de impulsar el 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.

2. Asimismo tiene por objeto 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 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.

TÍTULO I

Medidas en materia de suelo, ordenación urbanística y vivienda

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

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 las 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 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.

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 esta fuera concedida.

3. En las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida. 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.

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurran las siguientes condiciones:

a) Condiciones de parcela: La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

b) Condiciones de uso: El uso alternativo de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrá superar el 20 % de la edificabilidad que se destine a uso residencial. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente. Las condiciones en las que sea autorizado el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación: La edificabilidad y el resto de los 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.

d) Régimen urbanístico: A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

Cuando la implantación del uso alternativo requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.

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

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de suelo y urbanística, cuando además de los límites anteriores concurran las siguientes condiciones:

a) Condiciones de parcela: La parcela deberá tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

b) Condiciones de uso: El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación: El resto de los parámetros de la ordenación detallada será el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

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

1. Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las

viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.

2. En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior. La asignación de este uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

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

Artículo 4. *Procedimiento de adjudicación.*

1. A los efectos 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 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 las personas adjudicatarias 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 a contar desde la recepción de la comunicación del promotor, el Ayuntamiento o 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 correspondiente, 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. 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 a partir del día siguiente al de 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 de la persona interesada 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.

Artículo 5. *Bolsa de suelo para vivienda asequible.*

1. Se crea la bolsa de suelo para vivienda asequible en Andalucía a los efectos de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles en los municipios andaluces, para la construcción de viviendas protegidas y asequibles e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada.

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

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

4. La Consejería competente en materia de vivienda impulsará convenios de colaboración con los ayuntamientos, para la mejor gestión de las políticas de vivienda, en virtud de su adhesión a la bolsa de suelo de vivienda asequible, comenzando por los municipios con una población superior a 100.000 habitantes, y continuando con el resto.

A tal efecto la Consejería competente en materia de 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.

La información contenida en la bolsa será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía.

TÍTULO II

Medidas en materia de viviendas de uso turístico

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

1. En aquellos municipios en los que concurran razones imperiosas de interés general, debidamente justificadas y declaradas por sus órganos competentes, y previa justificación de la proporcionalidad de la medida, el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo la posibilidad de destinar las viviendas al alojamiento turístico, siendo necesario que el planeamiento urbanístico tenga previsto la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial y que se obtenga la licencia o se haya presentado la declaración responsable correspondiente. Dicha previsión podrá ser definida por el Ayuntamiento por edificios, áreas, zonas o sectores.

2. Conforme a lo previsto en la normativa urbanística, el ayuntamiento, durante la tramitación del instrumento que contenga la ordenación urbanística referida en el apartado anterior, podrá acordar la suspensión de las 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. Excepcionalmente, por razones imperiosas de interés general esta medida podrá adoptarse, antes de la aprobación inicial, en el acuerdo que inicie

el procedimiento de elaboración del instrumento de ordenación urbanística, con 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 que correspondan en el registro de turismo de Andalucía.

Disposición adicional primera. *Promociones de viviendas destinadas al alquiler social y asequible acogidas a fondos reembolsables de la Unión Europea-Next Generation EU.*

1. Los promotores de viviendas destinadas al alquiler social y asequible, y eficientes desde el punto de vista energético, que pretendan solicitar financiación reembolsable con cargo a la Inversión C02.I07 «Facilidad para la promoción de vivienda social» del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado con fondos de la Unión Europea-Next Generation EU, habrán de solicitar la validación ex ante de la actuación a la Dirección General competente en materia de vivienda. A tal efecto cumplimentarán y presentarán a través de la Presentación Electrónica General en la Ventanilla Electrónica de la Administración de la Junta de Andalucía la ficha que podrá descargarse en la dirección electrónica:

https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda.html

2. En coherencia con lo previsto 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», suscrito con fecha 29 de julio de 2024 y publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 190, de fecha 7 de agosto de 2024, la Dirección General competente en materia de vivienda, tras realizar el análisis de la información contenida en la ficha y la documentación complementaria que se requiera, emitirá informe acerca del cumplimiento del principio de no causar daño significativo (DNSH por sus siglas en inglés), de la elegibilidad del proyecto y los receptores finales, de la ausencia de doble financiación, así como el cumplimiento de la normativa de ayudas de Estado.

3. A los efectos de facilitar el seguimiento de las actuaciones y su consideración en el cumplimiento de los objetivos de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, sus promotores asumirán el compromiso de informar en todo momento sobre el desarrollo de las mismas.

Disposición adicional segunda. *Prórroga de los objetivos del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.*

De conformidad con el artículo 1.2 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, se prorrogan para el año 2025 los objetivos del último de los cinco primeros años de vigencia del Plan Vive recogidos en el Anexo II de dicho decreto. Para la financiación de estos objetivos se contará con los recursos incluidos en el Programa 4.3.A. del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2025.

Disposición transitoria primera. *Procedimientos de arrendamiento y adjudicación de viviendas protegidas en tramitación.*

Los procedimientos regulados en los artículos 18, 19, 22 y 24.2 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, que se encuentren iniciados y en tramitación a la entrada en vigor del presente decreto-ley se tramitarán y resolverán por las normas establecidas en este.

Disposición transitoria segunda. *Procedimientos iniciados al amparo de 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.*

A los efectos de la determinación de la renta arrendaticia o de la cesión de la vivienda, del alquiler de habitación o del arrendamiento parcial de vivienda a que se refiere la base reguladora tercera 1.f) de la Orden de 3 de octubre de 2022, se aplicará la clasificación de municipios regulada en el Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio, vigente en el momento de aprobación de la Orden de 3 de octubre de 2022.

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 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.*

Se modifica el apartado 5 del artículo 8, que queda redactado como sigue:

«5. Adicionalmente a lo señalado en el apartado 1 del presente artículo, la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, a propuesta de la Consejería competente en la materia, podrá acordar la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de todas aquellas iniciativas, que por su importancia o naturaleza contribuyan al logro de los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establecidos en el artículo 10 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Posteriormente se elevará el citado acuerdo al Consejo de Gobierno para su toma de razón.

A propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá acordarse la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de iniciativas residenciales que exijan el desarrollo de los instrumentos de ordenación detallada, gestión y ejecución de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización de uso global residencial que establezcan entre sus determinaciones una reserva de suelo para, al menos, 250 viviendas protegidas y una programación que garantice que su construcción se iniciará en un plazo inferior a cinco años. También podrán asignarse otras iniciativas residenciales de más de 500 viviendas que exijan actuaciones de urbanización que desarrollen los sectores residenciales en los que estas se localicen y que incluyan entre sus determinaciones la reserva legal de vivienda protegida, así como una programación para iniciar la construcción del 50 % de las mismas en un plazo inferior a cinco años, siempre que se consideren medioambientalmente sostenibles, por contribuir sustancialmente a, al menos, uno de los seis objetivos ambientales que define el Reglamento (UE) 2020/852 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y no provoque ningún daño significativo (DNSH) hacia ninguno de los otros cinco. La solicitud podrá formularse por las entidades que asuman la promoción de la actuación y deberá acompañarse del acuerdo municipal que inicia la tramitación del instrumento de ordenación urbanística, y del acuerdo que declara la tramitación de urgencia de todos los procedimientos que corresponda impulsar al ayuntamiento en su ámbito competencial hasta la finalización de las obras y la adjudicación de las viviendas protegidas, fundamentado el mismo en la situación de alta demanda de vivienda en el municipio y en el impacto de la actuación sobre la misma.

Las iniciativas asignadas a la Unidad Aceleradora de Proyectos por esta vía tendrán en sus distintos trámites administrativos un impulso preferente y urgente ante cualquier Administración Pública andaluza, sin perjuicio de la prevalencia de los proyectos declarados de interés estratégico por la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, que en todo caso tendrán carácter prioritario.

El acuerdo de la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras de asignación de un proyecto a la Unidad Aceleradora no implicará en ningún caso la aprobación del proyecto de inversión, ni la autorización de su puesta en marcha, que se producirán una vez sustanciado el correspondiente procedimiento, sin que pudieran exigirse responsabilidades a la administración autonómica por la no autorización del proyecto empresarial.

El proyecto asignado deberá ejecutarse de conformidad con la solicitud presentada por el promotor, especialmente en lo relativo a los plazos, volumen de inversión y empleo, y deberá cumplir con las obligaciones impuestas por la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, quedando afectada la asignación a la realización del proyecto por el promotor del mismo. Cualquier modificación en los términos de plazos, volumen de inversión, entidad promotora del proyecto o de

cualquier otro requisito exigido por norma de rango legal, tendrá que ser analizada por la Consejería competente en la materia que propuso la asignación del proyecto, la cual podrá solicitar la documentación que estime conveniente al objeto de proponer a la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras la revocación o la modificación de la asignación, o la necesidad de proceder al inicio de un nuevo procedimiento de asignación, siempre y cuando los cambios sean sustanciales y modifiquen y afecten directamente al proyecto o a la entidad promotora.

La Consejería competente en la materia que propuso la asignación del proyecto podrá proponer a la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, de oficio o a instancia de la Unidad Aceleradora de Proyectos, la revocación de la asignación del proyecto a dicha Unidad cuando se incumplan algunos de los requisitos que la motivaron, o cuando de forma injustificada se produzca una paralización, abandono o la no consumación del proyecto asignado, por inactividad u otras circunstancias que justifiquen la revocación de la misma. En el caso de que se proceda a la revocación de la asignación, esta determinará su alcance.»

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.*

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 15, que queda redactado como sigue:

«Artículo 15. *Personas destinatarias de viviendas y alojamientos protegidos.*

1. Las viviendas y alojamientos protegidos se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,00 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 5,5 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general, y 7 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.»

Dos. Se incluye un nuevo apartado 5 en el artículo 17 y el actual apartado 5 pasa a apartado 6, quedando redactado como sigue:

«Artículo 17. *Duración del régimen de protección.*

5. Las viviendas que, en aplicación del artículo 2.3 del decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, puedan promoverse sobre parcelas calificadas de dotacional privado, mantendrán la protección de forma permanente.

6. Las viviendas y alojamientos calificados definitivamente al amparo del presente Plan no podrán ser objeto de descalificación durante los periodos indicados.»

Tres. Se modifica el Anexo V, que queda redactado como sigue:

«ANEXO V

Coeficientes territoriales

a) Municipios del Grupo1: Coeficiente 1,50.

– Almería, El Ejido, Mojácar y Roquetas de Mar.

– Cádiz, Algeciras, Chiclana de la Frontera, Jerez, La Línea de la Concepción, Los Barrios, Puerto de Santa María (El), Puerto Real, Rota, San Fernando, San Roque y Tarifa.

– Córdoba.

– Granada, Albolote, Alhendín, Almuñécar, Armilla, Atarfe, Cájar, Cenes de la Vega, Churriana de la Vega, Huétor Vega, Jun, La Zubia, Maracena, Motril, Ogíjares, Peligros, Pulianas y Santa Fe.

– Huelva, Aljaraque, Isla Cristina, Moguer, Palos de la Frontera y San Juan del Puerto.

– Jaén, Baeza, Cazorla, La Guardia de Jaén, Mancha Real, Mengíbar, Torredelcampo, Úbeda y Los Villares.

– Málaga, Alhaurín de la Torre, Antequera, Benalmádena, Cártama, Estepona, Fuengirola, Marbella, Mijas, Nerja, Rincón de la Victoria, Torremolinos y Vélez-Málaga.

– Sevilla, Alcalá de Guadaíra, Bormujos, Camas, Carmona, Dos Hermanas, Écija, La Rinconada, Los Palacios y Villafranca, Mairena del Alcor, Mairena del Aljarafe, Morón, San Juan de Aznalfarache, Utrera, El Viso del Alcor y Tomares.

b) Resto de municipios Grupo 2: Coeficiente 1,30.»

Disposición final tercera. *Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.*

Uno. Se modifica el artículo 13, que queda redactado como sigue:

«Artículo 13. *Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida.*

1. Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias debidamente motivadas en el marco de prestaciones asistenciales o, de interés público, económico o social, las siguientes:

a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.

b) La adjudicación de viviendas en régimen de alquiler y alojamientos en alquiler de titularidad pública a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.

c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler o alojamientos a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social mediante un proceso donde se recojan, entre otros, criterios de viabilidad económica y social en los proyectos a implantar en esas viviendas.

d) Las adjudicaciones de viviendas en régimen de alquiler o alojamientos del parque público titularidad de la Comunidad Autónoma a la Consejería competente en materia de Servicios Sociales o en materia de Violencia de Género, o a las entidades dependientes de las mismas, para destinarlas a la atención, entre otros, de menores, víctimas de violencia de género, u otros colectivos vulnerables para el cumplimiento de los fines que le sean propios.

2. El ayuntamiento por razones de extraordinaria necesidad debidamente motivadas, podrá excepcionar mediante el Registro público municipal de demandantes de vivienda protegida, las adjudicaciones de viviendas protegidas, a solicitud del promotor por razones de interés público, económico y social, siempre que se garanticen los principios de publicidad, transparencia y pública concurrencia.

3. Podrán establecerse otros procedimientos de selección por desarrollo reglamentario o por el Plan Autonómico de Vivienda en función de las características de los alojamientos protegidos o promoción de viviendas protegidas, respetando los principios de publicidad, transparencia y pública concurrencia.

4. Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del respectivo registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas y comunicadas a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, a excepción de la prevista en los párrafos c) y d) que en el caso de que se trate de viviendas del parque público autonómico deberán ser autorizadas por la Agencia Pública Empresarial gestora del mismo, según lo que dispongan sus Estatutos y comunicadas a la Dirección General competente en materia de vivienda.»

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

«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 este fuera posterior a dicha calificación, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.»

Tres. Se modifica el artículo 18, que queda redactado como sigue:

«Artículo 18. *Visados de los contratos de arrendamiento.*

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas que las destinen al alquiler, o los organismos, entidades o sociedades que las gestionen, presentarán los contratos de arrendamiento de las viviendas para su visado, en las respectivas Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en la materia, en el plazo de un mes desde su formalización, ajustándose al modelo que figura como Anexo V.

2. Junto con el contrato se acompañará acreditación expedida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del cumplimiento por la persona arrendataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto para el correspondiente programa o, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.5, párrafo segundo, la documentación justificativa de los mismos. Así mismo, cuando no se hubiere prestado consentimiento expreso a la consulta a la Administración competente, deberá adjuntarse copia del resguardo o documento justificativo del cumplimiento de la obligación de depósito de la fianza constituida.

3. El visado acreditará que la persona arrendataria cumple los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida y que el contrato incluye las cláusulas obligatorias y demás condiciones establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, este Reglamento y en el plan de vivienda que le sea de aplicación.

4. La diligencia del visado se llevará a cabo en el plazo de dos meses desde la presentación de los contratos, con el contenido mínimo siguiente:

a) Código de identificación del expediente.
b) Identificación de las personas arrendadora y arrendataria.
c) Identificación de la vivienda y su localización.
d) Fecha del contrato.
e) Precio de referencia de la vivienda.
f) Renta máxima aplicable y renta establecida en contrato.
g) Declaración sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos.

5. Se remitirán por la Administración a la persona promotora o gestora y a la destinataria de la vivienda, sendas copias diligenciadas del contrato.»

Cuatro. Se modifica el apartado 2 del artículo 19, que queda redactado como sigue:

«2. Los contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 17 y deberán ser comunicados sus datos básicos a las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos en el artículo 18.»

Cinco. Se modifica el artículo 22, que queda redactado como sigue:

«Artículo 22. *Visado de los contratos de compraventa o de adjudicación.*

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas, o los organismos, entidades o sociedades que las adquieran, presentarán los contratos de compraventa o de adjudicación suscritos con las personas destinatarias, para su visado, en las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde su formalización, junto con la acreditación expedida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del cumplimiento por la persona destinataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda

protegida, de acuerdo con lo previsto para el correspondiente programa o, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.5, párrafo segundo, la documentación justificativa de los mismos, ajustándose al modelo que figura como Anexo V.

2. En el caso de que el contrato contemple la percepción de cantidades a cuenta del precio final de la vivienda, deberá presentarse además copia del documento que acredite la garantía referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio, conforme a lo establecido en el artículo 23.

3. La diligencia del visado se llevará a cabo en la forma prevista en el artículo 18, apartados 4 y 5.

4. Cuando la persona compradora haya accedido previamente a la vivienda mediante un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra visado o autorizado por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, no tendrá que acreditar los requisitos de acceso a la vivienda protegida, salvo la no disposición de otra vivienda conforme al artículo 5.3.

5. Cuando se trate de contratos de adjudicación de viviendas en cooperativa se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 12.6.»

Seis. Se modifica el artículo 24, que queda redactado como sigue:

«Artículo 24. *Entrega de la vivienda y elevación a escritura pública.*

1. La persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de cinco meses, al que se refiere el artículo 14.1.b) o en el plazo que resulte de su prórroga.

2. La escritura pública recogerá el contenido del contrato de compraventa o de adjudicación visado por la Consejería competente en materia de vivienda, a la vista de la copia diligenciada que presente la persona promotora.

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

3. Al objeto de poder comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, las Notarías deberán remitir copia a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión en la forma prevista en el artículo 5 del decreto por el que se aprueba este Reglamento.»

Siete. Se modifica el apartado 4.d) del artículo 36, que queda redactado como sigue:

«d) Número identificativo de la vivienda, en el formato que se determinará por resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida.»

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.*

Se modifica el apartado 1 del artículo 8, que queda redactado como sigue:

«1. El procedimiento para la adscripción de actuaciones al programa fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, en la línea que proceda de entre las descritas en el artículo 1, se iniciará a solicitud de la persona interesada, ante la Dirección General competente en materia de vivienda protegida. La citada solicitud se presentará utilizando el modelo que acompaña a la presente orden como Anexo I.

El plazo de 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.»

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.*

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía queda modificada en los siguientes términos:

Se añade un apartado 4 al artículo 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, que queda redactado como sigue:

«4. La comprobación de la existencia de alguna incorrección, inexactitud o falsedad de carácter esencial en la información contenida en la declaración responsable de inicio de actividad o la no presentación de documentación que haya sido requerida al interesado, podrá determinar la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad, así como la cancelación de la inscripción previa audiencia de la persona interesada sin perjuicio de las responsabilidades en que se pudiera incurrir.

La resolución motivada de cancelación del registro podrá determinar la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento de alta con el mismo objeto por el plazo de un año.

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, que resulte incorrecta, inexacta o falsa, será considerada de carácter esencial a los efectos de lo establecido en el párrafo primero de este apartado.»

Disposición final sexta. *Modificación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico.*

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 1.a) del artículo 6, que queda redactado como sigue:

«a) Cumplir con la normativa urbanística municipal y disponer, cuando resulte aplicable de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de la licencia o declaración responsable que posibilita el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en legislación urbanística.»

Dos. El artículo 9 queda redactado como sigue:

«Artículo 9. *Inscripción.*

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) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad máxima de alojamiento.

Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.

b) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas.

c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora.

d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que se encuentra descalificada.

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, cuando resulte exigible de conformidad con la legislación urbanística, con la licencia o declaración responsable de cambio de uso que posibilita su destino turístico.

f) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones Públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad y las autoridades tributarias.

g) 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 autorizada por la comunidad de propietarios en los términos exigidos por la legislación estatal.

h) El período o períodos de prestación del servicio turístico.

Los datos introducidos en el apartado de datos de la vivienda de la declaración responsable serán de acceso público a través de buscadores abiertos de la Consejería competente en materia de turismo, salvo los relativos al número de teléfono y correo electrónico.

2. La comprobación por parte de la Consejería competente en materia de turismo de la existencia de alguna incorrección, 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, previa audiencia de las personas interesadas, a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía.

3. La Consejería competente en materia de turismo comunicará la inscripción en el registro al ayuntamiento en cuyo término municipal esté ubicada la vivienda de uso turístico. En caso de que la vivienda de uso turístico no resulte acorde con su normativa urbanística, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento de la Consejería competente en materia de turismo para que proceda a la cancelación de la inscripción.

4. Las Administraciones competentes en materia de disciplina territorial y urbanística pondrán en conocimiento de la Consejería competente en materia de turismo las actuaciones de protección de la legalidad que impliquen el cese provisional o definitivo del uso turístico del inmueble inscrito.»

Disposición final séptima. *Modificación 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.*

Se modifica el apartado 4 del 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, que queda redactado como sigue:

«4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 5 y 6, 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 al que se atribuirán las 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.

En dichas funciones se entenderán comprendidas las tareas de ejecución a que se refiere el artículo 38.4 del Reglamento (UE) núm. 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sin perjuicio de que la referida Consejería pueda confiar tareas de ejecución a otras entidades de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del citado artículo 38.»

Disposición final octava. *Modificación de normas reglamentarias.*

Las determinaciones previstas en las normas reglamentarias que son objeto de modificación en el presente decreto-ley podrán ser modificadas por normas del rango reglamentario correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 44.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final novena. *Desarrollo normativo.*

El desarrollo reglamentario de este decreto-ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en cada caso.

Disposición final décima. *Entrada en vigor.*

El presente decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

§ 6

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

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 153, de 8 de agosto de 2006
Última modificación: 3 de marzo de 2025
Referencia: BOJA-b-2015-90562

I

La construcción de vivienda protegida ha respondido siempre a una política social impulsada por las Administraciones Públicas para facilitar el acceso a una vivienda a precio asequible, promoviendo las condiciones necesarias y estableciendo las normas para hacer efectivo el mandato constitucional recogido en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978.

Para ello, mediante la planificación en materia de vivienda protegida, desarrollada en un primer momento por la Administración General del Estado y, tras las transferencias en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la Administración Autonómica, se ha ido elaborando un importante acervo normativo que, a través de los correspondientes planes de vivienda, se ha ido adaptando a la realidad de cada momento. Los citados planes se han venido ajustando a la normativa estatal, incluso preconstitucional, contenida, fundamentalmente, en el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprobaba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial y en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, de Viviendas de Protección Oficial que desarrollaba el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.

Por la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le reconoce el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, se aprobó en el año 1992 el I Plan Andaluz de Vivienda, que tenía por objeto establecer el régimen autonómico de financiación de las actuaciones de los sectores público y protegido en materia de vivienda y la determinación de sus instrumentos de gestión. Desde entonces se han sucedido en el tiempo tres planes más, incluido el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, 2003-2007, aprobado por Decreto 149/2003, de 10 de junio, que regula el contenido y las determinaciones fundamentales relativas a la definición, la delimitación de los ámbitos territoriales, la financiación, el procedimiento y la gestión de los Programas en materia de vivienda y suelo que se establecen en el citado Decreto, así como las disposiciones generales relativas a las viviendas protegidas y el patrimonio residencial de la Comunidad Autónoma, y que ha sido objeto de modificación por Decreto 463/2004, de 27 de julio, y por Decreto 180/2005, de 26 de julio.

La regulación normativa de la Comunidad Autónoma no se ha limitado a los citados Planes sino que, en cumplimiento del mandato constitucional y ante el paulatino descenso en la producción de viviendas protegidas a finales de la década pasada y principios de ésta, se han adoptado importantes medidas legislativas en esta materia. Así, en primer lugar, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en materia de vivienda protegida, establece no sólo la necesidad de que los planes de ordenación urbanística de todos los municipios contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para los municipios de relevancia territorial una reserva de, al menos, el treinta por ciento del aprovechamiento objetivo en suelo residencial, sino que, con el objetivo de dotar a las Administraciones Públicas de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas, regula, entre las finalidades de los Patrimonios Públicos de Suelo, la de garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Y, en segundo lugar, se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, cuyo objetivo principal es vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo, enfocando ésta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera. Al tiempo que se procura el perfeccionamiento, mejora y fortalecimiento de los instrumentos que recoge la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, anteriormente citada, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces, se aborda por primera vez en la Comunidad Autónoma, con rango de Ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida. Así, se define el concepto de la vivienda protegida, recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirentes o arrendatarias deberá realizarse con carácter general bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y las condiciones para la titularidad de la propiedad. Se elevan a rango de Ley limitaciones a la facultad de disponer de la vivienda protegida: El derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada y la sujeción de las segundas o posteriores transmisiones al derecho de tanteo y retracto legal por la Administración de la Comunidad Autónoma. Por último, se contempla una serie de medidas enfocadas a reforzar el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida, y se regulan el régimen sancionador con la tipificación de infracciones y sus correspondientes sanciones.

En el momento actual, y como desarrollo de la normativa citada, se hace necesario aprobar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tal y como se contiene en el artículo 1 de este Decreto, Reglamento que se recoge como Anexo al mismo, no sólo para cumplir los mandatos de la propia Ley 13/2005, de 11 de noviembre, sino también con la finalidad de regular en una sola norma autonómica los aspectos fundamentales de una materia como la de vivienda protegida, dejando atrás la normativa estatal que ha venido siendo de aplicación hasta la fecha y sin perjuicio del necesario complemento que de esta norma se precise hacer en los diferentes planes de vivienda que se vayan aprobando, adecuando una normativa como la presente a una realidad tan cambiante como la que se regula en el Reglamento.

En líneas generales, se puede afirmar que se mantienen los rasgos fundamentales y los denominadores comunes que han caracterizado el régimen jurídico de la vivienda protegida:

a) El beneficiario de una vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler, debe destinarla a residencia habitual y permanente.

b) Para determinar el derecho a la vivienda, en función del programa, la familia ha de tener unos ingresos limitados para poder acceder a ella y percibir ayudas.

c) El precio máximo de venta o la renta máxima del alquiler siempre han de estar fijados por la Administración.

II

El Reglamento, en su Título Preliminar, contiene una serie de disposiciones de carácter general referidas al concepto de vivienda protegida, incluyendo los alojamientos destinados a colectivos específicos; a los requisitos de las personas que pueden promover y ser

destinatarias de este tipo de viviendas; a la determinación de las superficies, útil y construida, de la vivienda, garaje, trastero y demás anejos; y, finalmente, a la repercusión del coste del suelo en el precio de la vivienda protegida.

El Título I regula el régimen legal de las viviendas protegidas al que estarán sometidas éstas durante el período legal de protección, con determinaciones, entre otras, sobre su destino como residencia habitual y permanente y plazos para ocuparlas; sobre la selección de los destinatarios, las convocatorias públicas y los sorteos a celebrar; sobre el contenido de los contratos de arrendamiento y compraventa y, por último, sobre el acceso registral de la condición de vivienda protegida, siendo título suficiente para ello la resolución de calificación definitiva.

El Capítulo II y siguientes de este Título están referidos a las dos formas tradicionales de acceso a la vivienda protegida: el arrendamiento y la venta o adjudicación. En ambas formas de acceso se regula, de forma pormenorizada, tanto los segundos o posteriores contratos de arrendamiento como las segundas o posteriores transmisiones «inter-vivos» de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas.

Respecto de las citadas transmisiones, se establecen sus requisitos básicos de tiempo, destino, adquirente, precio máximo de venta régimen de comunicaciones a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, tanto de la decisión de transmitir como de la intención de adquirir, y el plazo para resolver sobre su autorización así como la elevación de las transmisiones a escritura pública y la inscripción registral de ésta. En relación con lo anterior, en la disposición transitoria primera del Decreto se regula el régimen transitorio para las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas calificadas como protegidas a la entrada en vigor del Reglamento.

En el Título II se regula el régimen de calificación como vivienda protegida, determinando la documentación y el procedimiento para la obtención, por quien las promueva, de la calificación provisional y de la calificación definitiva. Asimismo, se efectúa una remisión a lo que determine el correspondiente plan de vivienda respecto de los programas en los que se podrán descalificar viviendas antes de que transcurra el plazo legal de protección. En relación con esto último, la disposición transitoria segunda del Decreto establece los criterios y el procedimiento para instar la descalificación de viviendas protegidas, adquiridas, adjudicadas o construidas para uso propio con anterioridad a esta norma, en ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 86/1984, de 3 de abril. Dichos criterios están íntimamente relacionados con la función social de la vivienda protegida y deberán ser tenidos en cuenta a la hora de proceder a la resolución de los procedimientos de descalificación.

Concluye el Reglamento, en su Título III, regulando los derechos y prerrogativas de la Administración de la Junta de Andalucía en la materia: El derecho de adquisición preferente, que se podrá ejercitar, con carácter general, en relación con las viviendas que hubieran quedado vacantes de una promoción a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía; y los derechos de tanteo y retracto legal a los que están sujetas las segundas o posteriores transmisiones intervivos de las viviendas protegidas.

III

Además de la aprobación del Reglamento, el articulado del propio Decreto contiene una serie de determinaciones referidas a los suelos destinados a viviendas protegidas, tales como el límite máximo de su valor; el recordatorio de las previsiones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad; y la inclusión de condición resolutoria en los contratos o actos de disposición sobre los mismos, sus consecuencias y el ejercicio de aquella por la persona que los haya transmitido. Igualmente, se regula la colaboración de las Notarías con la Administración Autonómica en el ejercicio por ésta de los derechos y deberes contemplados en el bloque normativo regulador de la materia.

El Decreto contiene una disposición adicional única por la que se crea, como órgano administrativo adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, la Agencia del Alquiler de Andalucía para ser un instrumento de la política de fomento del alquiler de viviendas.

Por último, indicar que en la elaboración del Reglamento que aprueba el presente Decreto, y con el objetivo de lograr la mayor concertación posible, se ha dado participación, a través de la correspondiente audiencia para observaciones, sugerencias e informes, a las Administraciones Públicas, entidades financieras y asociaciones de promotores públicos y privados, así como a organizaciones empresariales y sindicales, colegios profesionales, asociaciones de consumidores y usuarios, asociaciones de vecinos, y demás entidades representativas.

En su virtud, conforme la disposición final cuarta de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 25 de julio de 2006,

DISPONGO:

Artículo 1. *Aprobación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

Se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se incorpora como Anexo I de este Decreto.

Artículo 2. *Suelos destinados a viviendas protegidas.*

1. Deberán destinarse, necesariamente, a la construcción de viviendas protegidas aquellos suelos que:

a) Hayan sido calificados por el planeamiento urbanístico para tal destino.

b) Hayan sido transmitidos por cualquier persona pública o privada con destino a viviendas protegidas en virtud de condición contractual de la adquisición, por exigirlo una disposición normativa o por decisión del transmitente.

2. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, el valor de los suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas, sumados los costes de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento del precio de venta de las viviendas protegidas que pudieran construirse sobre los mismos.

3. En los suelos destinados a viviendas protegidas para los que se permitan usos compatibles, lo dispuesto en el apartado anterior estará referido a la edificabilidad que, con destino a viviendas protegidas, se prevea para el referido suelo.

4. Los usos compatibles en los suelos a los que se refiere el apartado 3 tienen que quedar integrados con las viviendas protegidas para asegurar la multifuncionalidad y el acceso a los servicios de los destinatarios de aquellas.

Artículo 3. *Incumplimiento del destino de los suelos para viviendas protegidas previsto en el planeamiento urbanístico.*

En los suelos destinados a viviendas protegidas, en los que no se cumpliera tal finalidad de acuerdo con las formas y en los plazos de inicio y terminación de las viviendas previstos por el planeamiento urbanístico, procederá la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 160.1.E), letra b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4. *Condición resolutoria en los contratos o actos de disposición de suelos destinados a viviendas protegidas.*

1. Todo contrato o acto de disposición de suelos destinados a viviendas protegidas, bien por planeamiento, bien por estipulación contractual, estará sujeto a condición resolutoria en el caso de que se incumpla tal destino, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. Cuando se trate de suelos destinados por el planeamiento a viviendas protegidas, la condición resolutoria se ejercerá por la persona transmitente una vez transcurridos los plazos de inicio y terminación de estas viviendas previstos en el planeamiento urbanístico,

conforme dispone el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Cuando se trate de suelos destinados a viviendas protegidas por estipulación del contrato o acto de disposición, la condición resolutoria se ejercerá necesariamente por la persona transmitente, cuando ésta fuese una Entidad Pública, transcurrido el plazo fijado en el citado contrato o acto para la obtención de la calificación definitiva sin que se hubiera obtenido la misma.

4. Si con anterioridad al vencimiento de los plazos fijados en los apartados 2 y 3 de este artículo el suelo fuere destinado a otros usos distintos al de vivienda protegida, se entenderá cumplida la condición resolutoria.

5. En el documento público o privado en el que se recogiere la transmisión del suelo deberá hacerse constar, de forma expresa, la condición resolutoria en los términos previstos en este artículo y tendrá reflejo en el Registro de la Propiedad en la correspondiente inscripción.

6. Las resoluciones de calificación definitiva de las viviendas como protegidas serán título suficiente para la cancelación de la anterior condición resolutoria en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Artículo 5. *Colaboración de las Notarías.*

1. En cumplimiento de las obligaciones impuestas en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, en el Reglamento de Viviendas Protegidas que aprueba este Decreto y en los planes de vivienda, y para facilitar el ejercicio de los derechos y deberes que tales normas atribuyen a la Administración Pública, los Notarios y Notarias pondrán en conocimiento de la Consejería competente en materia de vivienda el otorgamiento de cualesquiera escrituras en las que se instrumenten la primera transmisión o adjudicación de viviendas protegidas o posteriores transmisiones del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute, y los contratos de arrendamiento, así como de las escrituras de declaración de obra nueva en el caso del promotor individual para uso propio.

2. A tal efecto, las Notarías remitirán a las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda copias simples de las expresadas escrituras, debiéndose dejar constancia en la matriz de dicha remisión, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

3. Previo Acuerdo formalizado entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Consejo General del Notariado y los Colegios Notariales andaluces, la comunicación podrá realizarse por vía telemática y contendrá los datos esenciales de dichas escrituras referentes a los sujetos, objeto, precio y demás condiciones que se determinen por la Consejería competente en materia de vivienda, debiéndose dejar constancia en la matriz de dicha remisión. Las comunicaciones se efectuarán utilizando la firma electrónica del Notario o Notaria a que se refiere el artículo 109 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, a través de un servidor seguro y de manera que quede constancia electrónica de las comunicaciones y de la fecha en que se realizan.

Las características y detalles técnicos de este medio de comunicación serán establecidos en el citado Acuerdo.

Disposición adicional primera. *Creación de la Agencia del Alquiler de Andalucía.*

1. Se crea la Agencia del Alquiler de Andalucía como un instrumento en materia de política de fomento del alquiler de viviendas y cuyas funciones son la coordinación y la negociación entre las Administraciones Públicas con competencia en la materia, así como la coordinación de las Agencias de Fomento del Alquiler.

2. La Agencia del Alquiler de Andalucía se constituye como órgano administrativo de la Consejería competente en materia de vivienda, estará dirigida por una persona nombrada por la persona titular de la Consejería mencionada y asistida por su personal.

Disposición adicional segunda. *Referencias a los visados de los contratos de vivienda protegida.*

A partir de la entrada en vigor del artículo 121 del presente Decreto-ley, que introduce modificaciones en los artículos 12, 18, 19, 22, 23 y 24 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, las referencias hechas a los visados de los contratos de vivienda protegida de primera adjudicación en venta o arrendamiento y segundos o sucesivos contratos de arrendamiento suscritos por el titular de la promoción, contenidas en la normativa de aplicación en dicha materia, se entenderán realizadas a la declaración responsable regulada en los artículos 18, 19 y 22 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Disposición transitoria primera. *Régimen de las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas calificadas como protegidas a la entrada en vigor de este Decreto.*

1. Las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas que ya estuvieran calificadas como protegidas a la entrada en vigor del presente Decreto se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título I del Reglamento de Viviendas Protegidas que se aprueba por este Decreto.

2. **(Suprimido).**

Disposición transitoria segunda. *Descalificaciones de viviendas protegidas adquiridas, adjudicadas o construidas para uso propio con anterioridad a este Decreto.*

1. Las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda, por resolución motivada podrán descalificar las viviendas protegidas en régimen de propiedad al amparo de planes de vivienda aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Vivienda Protegida, teniendo en cuenta los siguientes criterios, atendiendo a la función social que cumplen las viviendas protegidas:

a) Que hayan transcurrido 10 años desde la calificación definitiva de la vivienda o el plazo establecido para que proceda la descalificación fijado en el programa al que estuviera acogida la vivienda si éste fuera inferior a 10 años.

b) Que la vivienda haya constituido la residencia habitual y permanente de su titular, al menos, en los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud de descalificación.

c) Que la procedencia de los suelos en los que la vivienda esté ubicada no impida la descalificación.

A estos efectos, no podrán ser descalificadas las viviendas construidas en suelos que procedan de enajenaciones de Administraciones o Entidades Públicas en las que se haya dispuesto de forma expresa que no procede la descalificación.

d) Que no se deriven perjuicios a terceros con la descalificación.

2. La descalificación deberá ser solicitada por el titular de la vivienda protegida ajustándose al modelo que figura como Anexo II del presente Decreto, y aportando la siguiente documentación:

a) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.

b) Declaración del titular de haber residido de forma habitual y permanente en la vivienda al menos durante los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud.

c) Declaración del solicitante relativa a que la descalificación no ocasionará perjuicio a terceros.

d) Certificación, en su caso, de la correspondiente Administración titular originaria del suelo sobre el que se construyó la vivienda relativa a que la procedencia del suelo no impide la descalificación.

e) Certificación de las correspondientes Administraciones concedentes sobre las ayudas directas o indirectas que se hayan podido conceder en relación con la vivienda que se pretende descalificar y que, en su caso, deban ser objeto de devolución.

3. La persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará sobre la descalificación en un plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual sin que se hubiese notificado la resolución, aquella se entenderá estimada.

Si procede la descalificación se comunicará al interesado el importe global de las cantidades a reintegrar por la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y otras ayudas recibidas de la Administración General del Estado, de la Administración de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, incrementado con los intereses legales devengados desde la percepción de la correspondiente ayuda.

La descalificación quedará condicionada a que se acredite el cumplimiento del citado reintegro.

4. Justificado el ingreso de las cantidades señaladas en el apartado anterior, la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial comunicará al Registro de la Propiedad las resoluciones estimatorias de descalificación a efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 15.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas.

Disposición transitoria tercera. *Viviendas protegidas acogidas a regímenes anteriores a la aprobación del Real Decreto Ley 1/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial.*

La regulación contenida en el Reglamento de Viviendas Protegidas que se aprueba por este Decreto no será de aplicación a las viviendas protegidas no sujetas a precio máximo, acogidas a regímenes anteriores a la aprobación del Real Decreto Ley 1/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto y en el Reglamento de Viviendas Protegidas que se aprueba por el mismo.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler.*

Se modifica el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler, en los siguientes términos:

1. La letra A) del apartado 1 del artículo 10 queda con la siguiente redacción:

«1. Las Agencias de Fomento de Alquiler tendrán, entre otras, las siguientes funciones y obligaciones:

A) Respecto a quienes sean propietarios e inquilinos de viviendas:

a) Mediar profesionalmente entre quienes sean propietarios e inquilinos para la formalización de los contratos de alquiler.

b) Gestionar con los profesionales que correspondan, sin coste adicional para quienes arrienden, la preparación y tramitación del desahucio en la vía jurisdiccional, cuando éste resulte procedente.

c) Asesorar y mediar profesionalmente durante toda la duración del contrato de alquiler.

d) Contratar, a su cargo, los seguros de crédito y caución para asegurar el cobro de las rentas y del seguro multirriesgo por daños en la vivienda arrendada, salvo en los casos en que la persona propietaria haya percibido las ayudas establecidas en el artículo 43 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

e) Incluir en los contratos de arrendamiento en los que intermedie la Agencia, una cláusula de sometimiento a la correspondiente Junta Arbitral de Vivienda, para que ésta resuelva las incidencias que puedan surgir entre las partes firmantes relativas a la interpretación y cumplimiento del contrato de alquiler, acatando las partes el laudo arbitral que dicte la misma.»

2. El artículo 11 queda con la siguiente redacción:

«En las actuaciones acogidas a programas de Fomento del Alquiler, las Agencias de Fomento del Alquiler homologadas cobrarán por la intermediación, como máximo, una única comisión equivalente al 7 por ciento de la renta anual.»

Disposición final segunda. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la Consejera de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones precise el desarrollo y ejecución de este Decreto, así como para modificar el modelo de solicitud de descalificación recogido en su Anexo II y los modelos de comunicación que figuran como Anexos I.A y I.B al Reglamento de Viviendas Protegidas.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, salvo lo dispuesto en el artículo 121 del presente Decreto-ley, que introduce modificaciones en los artículos 12, 18, 19, 22, 23 y 24 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, que entrará en vigor en el plazo de tres meses desde su publicación, con independencia del tiempo que resulte necesario para desarrollar o actualizar las aplicaciones informáticas afectadas por las medidas reguladas en los referidos preceptos.

ANEXO I

Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Reglamento tiene por objeto establecer el régimen jurídico de la vivienda protegida, en desarrollo de lo dispuesto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, constituyendo ambas normas el marco normativo básico al que deberán ajustarse los planes de vivienda al regular los diferentes programas de protección.

Artículo 2. *Concepto de vivienda protegida.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entiende por vivienda protegida la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y suelo y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada por el correspondiente ayuntamiento como tal de conformidad con la normativa autonómica.

2. Se incluyen en la regulación de este Reglamento, con las especificidades que le son propias, los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos que, con el fin de atender a necesidades habitacionales transitorias, sean calificados de conformidad con la normativa autonómica.

Los alojamientos estarán integrados por estancia privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.

En el caso de que estos alojamientos se construyan sobre suelos dotacionales, se garantizará el cumplimiento de los estándares de equipamiento de conformidad con la normativa urbanística.

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

Los garajes, trasteros y demás elementos a los que se extiendan la protección serán considerados como anejos de la vivienda protegida.

Artículo 3. *Personas promotoras.*

1. Podrán promover viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, en los términos previstos en el correspondiente plan y sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

2. Sólo pueden ser promotores o promotoras para uso propio:

a) La persona física titular del suelo que pretende construir sobre él una única vivienda para su uso propio.

b) Las cooperativas de vivienda que se constituyan conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. Las personas miembros de cooperativas para la promoción de viviendas protegidas deberán ser seleccionadas conforme al procedimiento establecido en el artículo 12 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

En relación con los ingresos económicos de las personas solicitantes, para garantizar la viabilidad de la promoción, podrá establecerse unos niveles mínimos de ingresos dentro del límite de ingresos fijado en el correspondiente programa.

Con carácter previo a la constitución de las cooperativas para la promoción de viviendas protegidas, las personas interesadas en la constitución de aquéllas podrán asumir compromisos de adquisición de suelos destinados a este tipo de viviendas, quedando condicionada su efectividad a la constitución de la cooperativa en los plazos previstos.

4. Quienes promuevan viviendas protegidas colaborarán con la Administración de la Junta de Andalucía en relación con la documentación a presentar por quienes las soliciten, la comprobación del cumplimiento de requisitos de las personas destinatarias así como cualesquiera otras funciones que se determinen en los correspondientes planes de vivienda.

Artículo 4. *Titularidad de los derechos sobre la vivienda protegida.*

1. Las personas físicas podrán ser propietarias, arrendatarias o titulares de cualquier otro derecho personal o real de uso y disfrute que se establezca sobre la vivienda protegida.

2. Las personas jurídicas, además de actuar como personas promotoras, podrán ser propietarias de viviendas protegidas calificadas en programas en alquiler, siempre que se mantenga su régimen legal. En ningún caso las personas jurídicas podrán ser usuarias de viviendas protegidas.

Excepcionalmente, en los supuestos en los que se acrediten dificultades para el cumplimiento del destino a residencia habitual y permanente por parte de los titulares de vivienda protegida calificadas en venta, y previa autorización de la Delegación Territorial competente, las Administraciones públicas, Organismos públicos y otras entidades de derecho público, así como las Agencias y Empresas públicas o sociedades mercantiles de titularidad pública participadas íntegramente por estas, podrán adquirirlas con la finalidad de cumplir su destino, facilitando su incorporación al mercado de vivienda protegida, siendo de aplicación las obligaciones y requisitos exigibles a las personas promotoras de vivienda protegida en cuanto a la adjudicación posterior de las mismas.

3. Las entidades sin ánimo de lucro, debidamente acreditadas, que tengan como finalidad específica alguna de las actividades recogidas en el artículo 7.1 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, podrán ser arrendatarias de viviendas protegidas, exclusivamente cuando éstas se destinen a residencia transitoria de personas que se encuentren en algún grupo de especial protección de los definidos en el correspondiente plan de vivienda. Dichas entidades podrán percibir una contraprestación económica con el objeto de contribuir a los gastos que el alojamiento conlleve, cuyo importe será definido por la propia entidad, con el límite máximo de la cuarta parte de los ingresos brutos que la persona destinataria reciba por

cualquier concepto, y sin que el importe total que perciba la entidad pueda superar la renta máxima correspondiente a una vivienda equivalente calificada en régimen especial.

4. En ningún caso, la Administración de la Junta de Andalucía, directamente o a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), o ente que la sustituya, podrá enajenar viviendas protegidas a personas jurídicas salvo que éstas sean de naturaleza pública, de conformidad con lo expresado en el párrafo segundo del apartado 2.

Artículo 5. *Personas destinatarias.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a las personas físicas que reúnan los requisitos que se establezcan para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y en este Reglamento y constituyan en ella su residencia habitual y permanente.

2. Si la persona destinataria de la vivienda protegida formara parte de una unidad familiar, definida como tal en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se tendrá en cuenta dicha unidad para la determinación del cumplimiento de los requisitos establecidos en cada programa a que se refiere el apartado anterior.

3. No podrá ser destinatario o destinataria de una vivienda protegida quien sea titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o esté en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, podrán ser destinatarios o destinatarias de viviendas protegidas quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior, se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

a) Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.

b) Que sean personas destinatarias de alojamientos o realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.

c) Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente plan de vivienda.

d) Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.

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

4. En los supuestos contemplados en los apartados d) y e), cuando se acceda a la nueva vivienda en régimen de propiedad, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de formalización de la escritura de compra, deberán transmitir la vivienda que tienen previamente en propiedad, o ponerla a disposición de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo regulado en el artículo 3.2 del Reglamento Regulador de dichos Registros. En el supuesto de poseer una vivienda protegida en régimen de alquiler, deberán renunciar a la misma en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha anteriormente citada.

A estos efectos se entiende que se ha puesto la vivienda a disposición del Registro cuando se le haya ofrecido la vivienda por un precio por metro cuadrado útil no superior al de la vivienda protegida de precio más alto en ese municipio, si se trata de una vivienda libre, o al máximo legal en el caso de viviendas protegidas, de conformidad con lo establecido en el correspondiente plan autonómico de vivienda.

5. Se entenderá que no están comprendidos en los supuestos contemplados en el primer párrafo del apartado 3 las personas destinatarias de las viviendas protegidas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Las que hayan adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre una vivienda igual o inferior al 50 por ciento, y el valor correspondiente a esa cuota no supere el precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general correspondiente al municipio en que se ubique la vivienda a la que pretende acceder, multiplicado por 25. A estos efectos, el valor de la cuota se calculará aplicando el

porcentaje de la misma al valor de la vivienda determinado a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales.

Cuando se haya adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre varias viviendas, se entenderá esta misma limitación para la suma de todas las cuotas del pleno dominio.

b) Las que tengan una vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre la misma y haya sido declarada, mediante resolución firme judicial o administrativa, infravivienda o en ruina física.

c) Las personas a las que se le haya privado por sentencia judicial firme del uso de la vivienda que haya constituido su residencia habitual y permanente.

Artículo 6. *Superficie útil.*

1. A efectos del presente Reglamento, la superficie útil de la vivienda es la proyección horizontal de los espacios cubiertos y cerrados, determinada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontando la superficie ocupada en planta por cerramientos y particiones interiores, fijos o móviles, por elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos verticales, así como la superficie de suelo, en la que la altura libre sea inferior a la establecida reglamentariamente.

2. La superficie útil de la vivienda incluye, además de la señalada en el apartado anterior, el 50% de la superficie en proyección horizontal de los espacios exteriores privativos de la vivienda, tales como terrazas, porches, miradores, tendederos u otros, siempre que el menor de sus lados supere 1 metro y sean cubiertos.

3. Para los alojamientos a los que se refiere el artículo 2.2, la superficie establecida en los apartados anteriores se incrementará con los espacios destinados a estancias o servicios de uso comunitario, en el porcentaje que establezca el correspondiente programa del plan de vivienda.

4. Se entiende por superficie útil de plaza de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

Cuando la superficie sea cubierta pero no cerrada, o sus cerramientos no cumplan las condiciones mínimas en cuanto a aislamiento y estanqueidad, únicamente podrá computarse el 50% de la superficie proyectada horizontalmente de la cubierta del garaje a efectos de fijar el precio, considerándose la superficie íntegra para comprobar el cumplimiento de dimensiones mínimas.

5. La superficie útil de los trasteros y demás anejos se computará en los mismos términos que la definida en los apartados 1 ó 2 de este artículo.

Artículo 7. *Superficie construida.*

1. A efectos del presente Reglamento, la superficie construida de la vivienda es la medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las divisiones entre viviendas u otras dependencias.

La superficie así obtenida se incrementará con la superficie de los espacios exteriores privativos, computada ésta en la forma señalada en el artículo 6.2.

2. La superficie construida asignable a cada vivienda, garaje o trastero, se incrementará con la parte proporcional de las superficies construidas de las dependencias comunes del edificio que sirven a los usos antes mencionados, estableciendo esa proporcionalidad en función de la superficie útil de cada vivienda.

Artículo 8. *Repercusión del coste del suelo en el precio de la vivienda protegida.*

La repercusión del coste del suelo, incluidos los costes de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del precio de venta de la vivienda protegida que sobre aquél se construyera.

TÍTULO I

Régimen Legal de las Viviendas Protegidas

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 9. *Duración del régimen legal de protección.*

1. Las viviendas protegidas estarán sometidas al régimen legal de protección durante el período que establezca, para cada programa, el correspondiente plan de vivienda aprobado por el Consejo de Gobierno o, en todo caso, por Acuerdo del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

En los citados programas se podrá prever la reducción motivada del plazo fijado inicialmente para determinados supuestos o promociones específicas.

2. La sujeción al régimen legal durante el período de protección conllevará:

a) Que se habrá de mantener el cumplimiento del requisito de destino de la vivienda protegida a residencia habitual y permanente.

b) Que los requisitos en cuanto al precio y nivel de ingresos de las personas destinatarias, arrendatarias o propietarias, serán exigibles tanto en el primer acceso como en segundos o posteriores arrendamientos o transmisiones de las viviendas.

Artículo 10. *Acceso a la vivienda protegida.*

1. El acceso a la vivienda protegida será en arrendamiento o en propiedad.

Los planes de vivienda podrán establecer fórmulas intermedias de acceso a las viviendas protegidas mediante la adquisición de otros derechos reales distintos al de propiedad, que conlleven el uso y disfrute de la vivienda.

2. El acceso a la propiedad podrá realizarse por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí o mediante cooperativas.

Artículo 11. *Destino de las viviendas y plazos de ocupación.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente, manteniéndose ocupadas por la persona titular autorizada, de conformidad con lo previsto en este Reglamento, que deberá estar empadronada en la misma, sin que bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso no autorizado. A estos efectos, se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca desocupada más de tres meses consecutivos al año.

No obstante, se exceptuará de lo anterior cuando se acredite la no ocupación por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa, que deberán ser comunicadas a la Delegación Territorial competente, en el plazo de tres meses desde que se produzca la no ocupación, y apreciada por esta mediante resolución.

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

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.

En ningún caso esa actividad podrá suponer el arriendo o la cesión de parte de la vivienda con fines lucrativos.

2. Las viviendas deberán ser ocupadas y estar empadronados sus titulares en la misma, en los siguientes plazos máximos:

a) Seis meses desde la elevación a escritura pública del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, tanto en primera como en posteriores transmisiones.

b) Tres meses contados desde la entrega de la vivienda, en caso de arrendamiento.

3. Los plazos a los que se refiere el apartado 2 podrán prorrogarse, previa solicitud al menos 15 días antes del vencimiento del plazo inicial.

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

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

Artículo 12. *Selección de los destinatarios.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda.

2. La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento por el que se regulan los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia, a través de los Registros Públicos Municipales, con las excepciones que se establecen en el artículo siguiente.

3. De conforme con lo dispuesto en el artículo 3.2 de la citada Ley podrán tener preferencia para acceder a una vivienda protegida, en los términos que se fijen en el correspondiente plan de vivienda, las personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales dificultades para el acceso a la vivienda como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.

4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá establecer criterios de preferencia para la selección de las personas destinatarias en sus promociones, que cumplan con lo dispuesto en los apartados anteriores.

Asimismo, podrán ser tenidos en cuenta otros criterios de preferencia que, cumpliendo lo dispuesto en este artículo, se acuerden entre los Ayuntamientos u otros promotores públicos y la Consejería competente en materia de vivienda, para selección de las personas destinatarias en las promociones de aquellos.

5. Los requisitos exigibles para acceder a la vivienda deberán cumplirse y se verificarán en el curso del procedimiento de la selección de las personas adjudicatarias por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que emitirá la acreditación a que se refiere el artículo 11.5 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida. Tras la suscripción de los correspondientes contratos, los datos de los mismos deberán ser comunicados a la Delegación Territorial mediante declaración responsable de conformidad con lo expresado en los artículos 18, 19 y 22 en un plazo de seis meses desde la fecha de la acreditación.

En el caso de que haya transcurrido el plazo anterior sin presentación de la declaración responsable, el titular de la promoción deberá solicitar del Registro Público Municipal de Demandante de Vivienda Protegida una nueva acreditación conforme a lo señalado en el artículo 11.5 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Si se detectara el incumplimiento de los requisitos en el momento de la nueva verificación, quedará sin efecto la adjudicación realizada.

6. No obstante lo anterior, cuando se trate de cooperativas de viviendas, el plazo de seis meses previsto en el apartado anterior se computará desde la fecha de calificación provisional, siempre que entre ésta y la selección realizada por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida no haya transcurrido más de un año.

Artículo 13. *Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.*

1. Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias debidamente motivadas en el marco de prestaciones asistenciales o, de interés público, económico o social, las siguientes:

a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.

b) La adjudicación de viviendas en régimen de alquiler y alojamientos en alquiler de titularidad pública a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.

c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler o alojamientos a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social mediante un proceso donde se recojan, entre otros, criterios de viabilidad económica y social en los proyectos a implantar en esas viviendas.

d) Las adjudicaciones de viviendas en régimen de alquiler o alojamientos del parque público titularidad de la Comunidad Autónoma a la Consejería competente en materia de Servicios Sociales o en materia de Violencia de Género, o a las entidades dependientes de las mismas, para destinarlas a la atención, entre otros, de menores, víctimas de violencia de género, u otros colectivos vulnerables para el cumplimiento de los fines que le sean propios.

2. El ayuntamiento por razones de extraordinaria necesidad debidamente motivadas, podrá excepcionar mediante el Registro público municipal de demandantes de vivienda protegida, las adjudicaciones de viviendas protegidas, a solicitud del promotor por razones de interés público, económico y social, siempre que se garanticen los principios de publicidad, transparencia y pública concurrencia.

3. Podrán establecerse otros procedimientos de selección por desarrollo reglamentario o por el Plan Autonómico de Vivienda en función de las características de los alojamientos protegidos o promoción de viviendas protegidas, respetando los principios de publicidad, transparencia y pública concurrencia.

4. Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del respectivo registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas y comunicadas a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, a excepción de la prevista en los párrafos c) y d) que en el caso de que se trate de viviendas del parque público autonómico deberán ser autorizadas por la Agencia Pública Empresarial gestora del mismo, según lo que dispongan sus Estatutos y comunicadas a la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 14. *Contratos.*

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:

a) La obligación de la persona destinataria de fijar en la vivienda su residencia habitual y permanente 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.

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 este fuera posterior a dicha calificación, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

c) Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer que resulten de aplicación a la vivienda concreta, según su programa, derivadas del régimen jurídico de las viviendas protegidas.

2. La Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar modelos tipo de contratos de arrendamiento y de compraventa o adjudicación de vivienda protegida que incluirán, al menos, las cláusulas señaladas en este artículo y en el artículo 17, relativo al contrato de arrendamiento, y en el artículo 21, relativo a los contratos de compraventa.

Artículo 15. *Acceso registral.*

1. La resolución de calificación definitiva será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, la condición de vivienda protegida, con indicación expresa de la fecha de calificación definitiva y del plazo de duración del régimen legal de protección.

2. Con la inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas y de la escritura de declaración de obra nueva de vivienda para uso propio se harán constar, por nota marginal, las limitaciones a la facultad de disponer a las que se refiere el artículo, que deberán ser referidas a la fecha de adquisición de la vivienda, el régimen de comunicaciones al que se refiere el artículo y los derechos de tanteo y retracto legal regulados en el Capítulo II del Título III, en relación con las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de la titularidad de la vivienda protegida.

3. La resolución firme por la que se acuerda la descalificación de una vivienda como protegida será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota marginal, la correspondiente descalificación. Esta resolución será igualmente título suficiente para la cancelación en el Registro de la Propiedad de las limitaciones legales derivadas del régimen legal de protección, así como cualquier otro asiento registral de un derecho que estuviese vinculado al citado régimen de protección.

4. Transcurrido el plazo de duración del régimen legal de protección, el Registrador o Registradora procederá de oficio a cancelar las notas marginales señaladas en los apartados 1 y 2, que reflejen el carácter de protegida de la vivienda.

CAPÍTULO II

Arrendamiento

Artículo 16. *Renta máxima anual.*

1. La renta máxima anual de las viviendas protegidas en arrendamiento será la que determine el correspondiente programa del plan de vivienda.

2. La renta inicial se podrá actualizar anualmente en función de la variación porcentual experimentada en ese período por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o indicador que lo sustituya.

3. La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta, el coste real de los servicios que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación vigente.

4. Conforme a lo dispuesto del artículo 6.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las previstas en este artículo a satisfacer por la parte arrendataria.

5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan rentas superiores a las previstas en este artículo, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas a la renta máxima anual.

Artículo 17. *Contratos de arrendamiento.*

1. Los contratos de arrendamiento, además de las cláusulas previstas en el artículo 14.1, deberán incluir, como obligatorias, las siguientes:

a) La prohibición del subarriendo total o parcial de la vivienda.

b) La obligación de la persona arrendataria de ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de la vivienda, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

c) La duración del contrato, que se sujetará a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Transcurridos 5 años desde el inicio del contrato, la prórroga del mismo se sujetará a autorización de la Delegación Territorial, que se emitirá en el plazo de dos meses desde la solicitud, entendiéndose estimada si no se notifica en el referido plazo. Para ello la persona arrendadora remitirá a la citada Delegación con seis meses de antelación a la finalización del quinto año del contrato, comunicación conjunta con la persona inquilina, en la que se manifieste su intención de prorrogar el contrato, acompañada de la documentación necesaria para verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda protegida.

En cuanto al límite de ingresos se admitirá que este se supere en hasta un 25 por ciento. Una vez revisados dichos requisitos por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, emitirá la correspondiente autorización, que tendrá una nueva vigencia de 5 años, y podrá ser sucesivamente prorrogada por periodos de 5 años.

d) El derecho preferente de las personas arrendatarias de la vivienda en el caso de segundos o posteriores contratos de arrendamiento, a que hace referencia el artículo 19.1 de este reglamento.

2. Las entidades o promotores públicos u organizaciones sin ánimo de lucro están exentas del visado de los contratos sobre viviendas en alquiler y los alojamientos que les pertenezcan o les hayan sido cedidos, cuando se prevea una ocupación rotativa, así como de la inclusión de las cláusulas obligatorias reguladas en el presente reglamento en el supuesto de que aquéllos se formalicen por escrito.

3. Las viviendas protegidas para arrendamiento podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra en los siguientes supuestos:

a) Cuando el plan de vivienda conforme al cual se califiquen contemple expresamente esa posibilidad. En el caso en el que plan no regule condiciones específicas, se aplicarán las previstas en el apartado b) siguiente.

b) Cuando la vivienda se destine a arrendamiento durante un periodo mínimo de 10 años desde la calificación definitiva, salvo que los requisitos de la financiación recibida o los condicionantes del suelo establezcan específicamente plazos superiores. La concertación de la opción de compra requerirá el correspondiente visado conforme a lo dispuesto en el artículo 18.

Las condiciones serán las siguientes:

1.ª Podrá concertarse una opción de compra desde el quinto año anterior a la finalización del referido plazo.

2.ª La opción de compra deberá concertarse con la persona arrendataria de la vivienda que haya permanecido en la misma al menos durante tres años consecutivos y con los requisitos establecidos en el artículo 19 de este reglamento.

3.ª La renta máxima anual podrá incrementarse hasta un punto porcentual con respecto a la renta máxima que corresponda al programa.

4.ª El precio máximo de venta de las viviendas, en el momento de ejercerse la opción de compra, será el precio a que se refiere el artículo 27.1, deduciendo el 50 por ciento de la renta abonada desde la fecha en que se concierte la opción de compra.

5.ª El ejercicio de la opción de compra quedará sujeto a la previa presentación de las comunicaciones establecidas en los artículos 28 y 29 de este Reglamento, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda, admitiéndose en cuanto al límite de ingresos para ser persona destinataria de vivienda protegida en el correspondiente programa que dicho límite se supere en hasta un 25 por ciento.

Artículo 18. *Visados de los contratos de arrendamiento.*

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas que las destinen al alquiler, o los organismos, entidades o sociedades que las gestionen, presentarán los contratos de arrendamiento de las viviendas para su visado, en las respectivas Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en la materia, en el plazo de un mes desde su formalización, ajustándose al modelo que figura como Anexo V.

2. Junto con el contrato se acompañará acreditación expedida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del cumplimiento por la persona arrendataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto para el correspondiente programa o, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.5, párrafo segundo, la documentación justificativa de los mismos. Así mismo, cuando no se hubiere prestado consentimiento expreso a la consulta a la Administración competente, deberá adjuntarse copia del resguardo o documento justificativo del cumplimiento de la obligación de depósito de la fianza constituida.

3. El visado acreditará que la persona arrendataria cumple los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida y que el contrato incluye las cláusulas obligatorias y demás condiciones establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, este Reglamento y en el plan de vivienda que le sea de aplicación.

4. La diligencia del visado se llevará a cabo en el plazo de dos meses desde la presentación de los contratos, con el contenido mínimo siguiente:

a) Código de identificación del expediente.
b) Identificación de las personas arrendadora y arrendataria.
c) Identificación de la vivienda y su localización.
d) Fecha del contrato.
e) Precio de referencia de la vivienda.
f) Renta máxima aplicable y renta establecida en contrato.
g) Declaración sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos.

5. Se remitirán por la Administración a la persona promotora o gestora y a la destinataria de la vivienda, sendas copias diligenciadas del contrato.

Artículo 19. *Segundos o posteriores contratos de arrendamiento.*

1. Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos a los requisitos de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos en este reglamento y en el plan de vivienda vigente en el momento de su formalización.

Tendrán derecho preferente al arrendamiento de una vivienda las personas que ya fuesen titulares del arrendamiento de la misma, siempre que cumplan los requisitos de acceso. En este caso, y a los efectos de selección de las personas destinatarias, no se entenderá adjudicación de vivienda los nuevos contratos que en su caso se formalicen.

2. Los contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 17 y deberán ser comunicados sus datos básicos a las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos en el artículo 18.

CAPÍTULO III

Venta o adjudicación

Artículo 20. *Precio máximo en primera transmisión.*

1. El precio máximo de las viviendas protegidas en primera transmisión será el establecido en su calificación. Transcurridos cuatro años desde la calificación definitiva sin que la vivienda hubiera podido adjudicarse, el precio máximo de venta de las viviendas podrá actualizarse al precio que corresponda a las viviendas protegidas de nueva construcción en el momento de la transmisión, correspondiente a un programa asimilable.

También se establece este precio máximo de venta, cuando se trate de viviendas protegidas en programas de alquiler que conforme a su regulación puedan venderse una vez finalizado el periodo establecido para su uso en alquiler o alquiler con opción de compra, salvo que el plan de vivienda y el programa correspondiente hayan establecido de manera específica su precio máximo aplicable.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la del precio prevista en este artículo, a satisfacer por el adquirente o adjudicatario.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los previstos en este artículo, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas al precio máximo legal que resulte de aplicación.

Artículo 21. *Contratos de compraventa o de adjudicación.*

Los contratos de compraventa o de adjudicación además de las cláusulas previstas en el artículo 14.1, deberán incluir, como obligatorias, las siguientes:

a) Las limitaciones a la facultad de disponer en las segundas o posteriores transmisiones en cuanto al tiempo, destino, adquirente, precio y régimen de comunicaciones, a las que se refieren los artículos 26 y siguientes.

b) La obligación de la persona destinataria de ocupar la vivienda en el plazo máximo de seis meses a partir de la elevación a escritura pública del contrato, salvo que este plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

c) El derecho de la persona destinataria a instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

Artículo 22. *Visado de los contratos de compraventa o de adjudicación.*

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas, o los organismos, entidades o sociedades que las adquieran, presentarán los contratos de compraventa o de adjudicación suscritos con las personas destinatarias, para su visado, en las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde su formalización, junto con la acreditación expedida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del cumplimiento por la persona destinataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto para el correspondiente programa o, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.5, párrafo segundo, la documentación justificativa de los mismos, ajustándose al modelo que figura como Anexo V.

2. En el caso de que el contrato contemple la percepción de cantidades a cuenta del precio final de la vivienda, deberá presentarse además copia del documento que acredite la garantía referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio, conforme a lo establecido en el artículo 23.

3. La diligencia del visado se llevará a cabo en la forma prevista en el artículo 18, apartados 4 y 5.

4. Cuando la persona compradora haya accedido previamente a la vivienda mediante un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra visado o autorizado por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, no tendrá que acreditar los requisitos de acceso a la vivienda protegida, salvo la no disposición de otra vivienda conforme al artículo 5.3.

5. Cuando se trate de contratos de adjudicación de viviendas en cooperativa se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 12.6.

Artículo 23. *Percepción de cantidades a cuenta.*

Las personas promotoras de viviendas protegidas que pretendan percibir de las personas destinatarias cantidades a cuenta del precio total deberán cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, salvo que, atendiendo a su personalidad jurídica, no resulte exigible en aplicación de lo establecido en su artículo 1.3.

Artículo 24. *Entrega de la vivienda y elevación a escritura pública.*

1. La persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de cinco meses, al que se refiere el artículo 14.1.b) o en el plazo que resulte de su prórroga.

2. La escritura pública recogerá el contenido del contrato de compraventa o de adjudicación visado por la Consejería competente en materia de vivienda, a la vista de la copia diligenciada que presente la persona promotora.

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

3. Al objeto de poder comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, las Notarías deberán remitir copia a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión en la forma prevista en el artículo 5 del decreto por el que se aprueba este Reglamento.

Artículo 25. *Conservación y obras de modificación y reforma.*

1. La conservación y las obras de modificación y reforma de las viviendas protegidas, tanto de los elementos privativos como de sus elementos comunes, estarán sujetas a la normativa urbanística que resulte de aplicación.

2. El correspondiente ayuntamiento podrá autorizar obras que supongan modificación en la superficie que figura en la calificación definitiva cuando la normativa urbanística lo permita y la nueva superficie se encuentre dentro de los límites que establezca el plan de vivienda autonómico vigente en ese momento. Esta modificación deberá recogerse en la calificación definitiva, elevarse a escritura pública y proceder a su inscripción registral, a los efectos previstos en el artículo 27.

CAPÍTULO IV

Segundas o posteriores transmisiones, y arrendamiento de viviendas protegidas calificadas en programas en venta

Artículo 26. *Requisitos de las transmisiones de la propiedad y el arrendamiento.*

1. Durante el periodo legal de protección, las segundas o posteriores transmisiones intervivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas calificadas en venta, así como su arrendamiento y cualesquiera otras cesiones que implique el uso de la vivienda por persona distinta de su propietaria, estarán sometidas al deber de presentar comunicaciones previas al objeto de comprobar los requisitos o condicionantes básicos de tiempo, precio, destino y persona destinataria, y permitir el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en el caso de compraventa.

2. A tales efectos, la persona transmitente y la adquirente o arrendataria deberán cumplir el régimen de comunicaciones previsto en los apartados siguientes.

3. Los requisitos anteriormente citados tendrán la consideración de limitaciones de la facultad de disponer de la persona titular de la vivienda protegida.

4. Respecto del requisito del tiempo, las personas propietarias de una vivienda protegida no podrán transmitirla «inter vivos», alquilarla, ni ceder su uso por ningún título durante el plazo mínimo de diez años, salvo que el programa prevea un plazo inferior. Tal plazo empezará a contarse desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o, en el supuesto de promotores individuales para uso propio, desde la fecha de la calificación definitiva.

No obstante se podrá exceptuar de lo dispuesto en el párrafo anterior, por alguna de las causas siguientes que afecten a algún miembro de la unidad familiar o de la unidad de convivencia, entendiéndose por tales las definidas en el correspondiente plan de vivienda:

a) Cualquier cambio en la situación laboral.
b) Incremento de los miembros de la unidad familiar.
c) Necesidad de algún miembro mayor de 65 años.
d) Ser algún miembro víctima del terrorismo.
e) Ser algún miembro víctima de la violencia de género.

f) Otras situaciones sobrevenidas con incidencia en la unidad familiar o de convivencia, como son, entre otras, el fallecimiento, la discapacidad o drogodependencia de alguno de sus miembros, o la nulidad, el divorcio o separación matrimonial o de uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho.

g) Cuando las cuotas del préstamo hipotecario con el que se financia la adquisición superen la tercera parte de los ingresos familiares determinados de conformidad con lo que establezca el plan de vivienda vigente.

h) Otras que establezca el correspondiente plan de vivienda.

A estos efectos no se considerará transmisión la adquisición de una cuota indivisa de la vivienda por quien ya fuese cotitular de esta, debiendo, no obstante, comunicarse, en el supuesto de adquirir la totalidad de la vivienda, dicha adquisición a la Delegación Territorial correspondiente, ajustándose al modelo que figura como Anexo I.D.

5. Las viviendas protegidas que sean objeto de una segunda o posterior transmisión, arrendamiento o cesión del uso, deberán mantener su destino de residencia habitual y permanente de la nueva persona destinataria.

6. Respecto del requisito del precio o renta, en las segundas o posteriores transmisiones el precio máximo se determinará en la forma establecida en el artículo 27.

7. La persona adquirente o arrendataria deberá cumplir, al tiempo de la transmisión o cesión, los requisitos para acceder a la vivienda protegida que establezca el programa asimilable en su condición de persona destinataria y conforme dispone el artículo 5, salvo lo establecido en el artículo 22.4, o que se trate del supuesto contemplado en el artículo 27.2, en cuyo caso los requisitos exigibles serán los que correspondan al programa a que se refiere.

En ningún caso podrán verse alterados estos requisitos referidos a la persona destinataria que constituyen el fundamento básico consustancial al régimen de la vivienda protegida.

8. Respecto del régimen de comunicaciones, se deberá respetar lo establecido en los artículos 28 y 29.

9. A las personas titulares de viviendas protegidas que accedieron a la propiedad en un procedimiento judicial o extrajudicial o por impago de deudas sin que medie dicho procedimiento y que no cumplan los requisitos para ser destinatarias de vivienda protegida les será de aplicación lo establecido en el artículo 33.

10. Las segundas o posteriores transmisiones de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas se elevarán a escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la transmisión. En el caso en el que exista derecho de tanteo sobre la misma, el plazo para la elevación a público se iniciará una vez concluido el plazo para el ejercicio del tanteo, o en su caso, desde la notificación del acuerdo de no ejecutarlo.

Este plazo podrá prorrogarse, previa solicitud del interesado, que deberá presentarse al antes del vencimiento del plazo inicial. La prórroga podrá concederse por un plazo máximo de tres meses, si media causa justificada apreciada por la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda. El plazo para resolver y notificar sobre la prórroga será de quince días desde la presentación de la solicitud, transcurridos los cuales sin que se hubiere notificado la resolución se entenderá estimada la solicitud.

11. Las personas titulares de viviendas protegidas que recibieron ayudas económicas para su adquisición y el correspondiente plan de vivienda establezca la necesidad de devolverla previamente a la venta, arrendamiento o cesión de uso por cualquier título, deberán solicitar la liquidación de las ayudas percibidas, con carácter previo a la presentación de las comunicaciones previstas en el artículo 28, liquidación que tendrá una validez de seis meses, ajustándose al modelo que figura como Anexo III, y acreditar su reintegro previamente a la formalización de dicha venta, arrendamiento o cesión de uso.

Artículo 27. *Precio máximo.*

1. El precio de venta de las viviendas protegidas en segundas o posteriores transmisiones será el que las partes libremente acuerden que, en ningún caso, podrá

superar el de venta de la vivienda protegida de nueva construcción en el momento de la transmisión, correspondiente a un programa asimilable.

2. Transcurridos quince años desde la fecha de la calificación definitiva, el precio límite a tener en cuenta podrá alcanzar, en caso de viviendas calificadas en programas en venta, el de las viviendas correspondientes al Programa de viviendas protegidas de precio limitado o programa asimilable que contemple un precio máximo superior para la primera transmisión de las viviendas, si éste fuera superior al determinado en el apartado anterior.

3. Si la vivienda protegida hubiera aumentado su superficie, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2, el precio máximo de venta se computará sobre la nueva superficie.

4. Si la vivienda hubiese experimentado mejoras que por su naturaleza puedan significar un aumento del valor de la misma, el precio de venta fijado por las partes, dentro de los límites previstos en este artículo, se podrá incrementar por un importe máximo del 10 por ciento.

5. En el caso en que se hubiera autorizado una anterior transmisión a un precio superior al obtenido aplicando los apartados primero, y en su caso, segundo, el precio máximo aplicable será el precio de dicha transmisión actualizado por el índice de precios al consumo a la fecha que corresponda.

6. En el caso de alquiler, la renta máxima se determinará aplicando el porcentaje que establezca el plan de vivienda vigente en el momento de celebrar el contrato para el programa o régimen asimilable, al precio máximo de la vivienda, calculado de acuerdo con lo previsto en los apartados 1, 3 y 4.

7. En caso de cesiones de uso el precio máximo será el establecido en el plan de vivienda vigente en el momento de la cesión.

Artículo 28. *Régimen de comunicaciones.*

1. Las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas, salvo en el caso de dación en pago de deuda hipotecaria, el alquiler de viviendas calificadas en programas en venta, o cualquier otra cesión de las viviendas que implique su uso por persona distinta de su propietaria, estarán sujetas, con carácter previo, al régimen de comunicaciones establecido en este artículo.

Cuando estas comunicaciones se refieran a transmisiones intervivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas surtirán los efectos previstos en los artículos 12 y 13 de la ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. Las personas titulares de viviendas protegidas comunicarán a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda la decisión de transmitir, arrendar o ceder el uso, presentando el modelo que se incluye como Anexo I.A y aportando la documentación correspondiente a:

a) Su identificación.

b) Título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

c) Determinación del precio de la transmisión o renta de alquiler o cesión, y su forma de pago.

d) Condiciones de la transmisión.

e) Acreditación, en su caso, de las circunstancias que permiten la transmisión, el alquiler o la cesión antes del plazo de diez años desde su adquisición en los supuestos previstos en el artículo 26.4. No será necesaria esta acreditación si estuviere vigente el periodo de validez de la liquidación prevista en el artículo anterior y se hubiera acreditado el reintegro correspondiente.

3. La persona interesada en la adquisición o arrendamiento deberá comunicar a la citada Delegación Territorial la intención de acceder a la misma, presentando el modelo que se incluye como Anexo I B, y aportando la documentación correspondiente a:

a) Sus datos personales y los de su unidad familiar.

b) Los ingresos económicos anuales así como los del resto de los miembros de la unidad familiar.

c) Una declaración responsable referida a que reúne los requisitos para ser destinataria de la vivienda protegida a la que pretende acceder y del compromiso de que va a destinar la misma a residencia habitual y permanente.

d) En su caso, la pertenencia a alguno de los grupos de especial protección.

4. Si la comunicación no reuniese todos los requisitos a que se refieren los apartados 2 y 3 o faltase documentación, se requerirá a la persona titular o a la interesada en el acceso para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, conforme al artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Dicho requerimiento suspenderá el plazo máximo para resolver por el tiempo que medie entre la notificación del mismo y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el plazo concedido, de conformidad con el artículo 22.1.a) de la misma ley.

5. La citada Delegación Territorial, en el plazo de un mes desde la recepción de la última de las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, resolverá sobre el cumplimiento de los requisitos para la transmisión o arrendamiento, apreciando, en su caso, las circunstancias a las que refiere el artículo 26.

6. En caso de la transmisión de la propiedad, dicha Delegación Territorial establecerá en la referida resolución si ejercerá o no el derecho de tanteo sobre la transmisión prevista, así como la entidad pública a la que, en su caso, se ceda el ejercicio del derecho, en los términos previstos en el artículo 51.

En todo caso, si transcurridos 60 días naturales, computados a partir de la práctica de la última de las comunicaciones previstas en los apartados 2 y 3 de este artículo, no se hubiese ejercitado el derecho de tanteo, la transmisión podrá llevarse a cabo en sus mismos términos, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

7. Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo las transmisiones forzosas, judiciales o extrajudiciales, que se someten al artículo 33 de este Reglamento o al Título IX de la Ley 1/2010, según los casos.

Artículo 29. *Comunicación de la persona adquirente.*

La persona adquirente deberá comunicar a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, en el mes siguiente a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido la misma, así como una copia de la escritura o documento donde se haya formalizado, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Artículo 30. *Elevación a escritura pública.*

1. Los Notarios y las Notarias no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se formalice la segunda o posterior transmisión de la propiedad o de un derecho real de uso y disfrute sobre viviendas protegidas sin que, previamente, se acredite la resolución a la que se refiere el artículo 28 por la que se declara que procede la transmisión o la práctica de las comunicaciones, cuando haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 28.5 sin que se haya notificado resolución expresa para el ejercicio de tal derecho, circunstancias todas ellas que deberán reflejarse en la escritura, incorporándose a la matriz la citada resolución o, en su caso, testimonio de las comunicaciones. Si la resolución hubiese anunciado el ejercicio del derecho de tanteo, no se podrá elevar a escritura pública la citada transmisión hasta que hubiese transcurrido el plazo previsto en el artículo 51.1.

2. Las Notarías deberán poner en conocimiento de la Delegación Provincial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión que se hayan autorizado en la forma prevista en el artículo 5 del Decreto por el que se aprueba este Reglamento.

Artículo 31. *Inscripción registral de las transmisiones.*

Será requisito necesario para proceder a la inscripción registral de las escrituras públicas en las que se formalicen las segundas o posteriores transmisiones, que resulte acreditado el

cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo en relación con las condiciones de la transmisión y con el régimen de comunicaciones.

Artículo 32. *Nulidad de pleno derecho de las transmisiones.*

Serán nulas de pleno derecho, salvo a los efectos del ejercicio del derecho de retracto, las transmisiones en las que la persona transmitente y la adquirente de la vivienda protegida no hayan dado cumplimiento a las condiciones establecidas en este Capítulo, referentes a las comunicaciones que con carácter previo o posterior a la transmisión deben realizar, de conformidad con lo previsto en los artículos 13.4 y 12.4, respectivamente, de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Artículo 33. *Transmisiones forzosas de las viviendas protegidas en supuestos distintos de los contemplados en el Título IX de la Ley 1/2010, según los casos.*

1. A las transmisiones forzosas, judiciales o extrajudiciales, de las viviendas protegidas, que no resulten de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, les será de aplicación lo dispuesto en el presente capítulo con las especificaciones contenidas en este artículo. Estas transmisiones se comunicarán por la persona adquirente, tanto física como jurídica, a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes desde que se accedió a la titularidad, presentando el modelo que se incluye como Anexo I.C.

2. Respecto al requisito del tiempo, no le será de aplicación la limitación prevista en el artículo 26.4, quedando obligadas, a transmitir, arrendar o ceder el uso por cualquier otro título a personas físicas que cumplan los requisitos de acceso a la vivienda protegida, según lo establecido en el siguiente apartado.

3. En el plazo de tres meses desde que hayan accedido a la titularidad mediante sentencia firme o formalización de escritura pública y la efectiva posesión de la vivienda, la persona que haya adquirido una vivienda protegida en un procedimiento de transmisión forzosa, y que no cumpla los requisitos establecidos para ser destinataria de la misma, deberá ofrecerla al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas que corresponda. No será necesario este ofrecimiento cuando la vivienda sea objeto de cualquier forma de cesión a la anterior persona física propietaria de la vivienda, que la destinará a residencia habitual y permanente, sin perjuicio del régimen de comunicaciones que dicha cesión requiera.

4. La persona jurídica que adquiera la vivienda protegida por cualquier titulo quedará subrogada en las obligaciones contenidas en este artículo.

5. En el caso en el que la transmisión forzosa se haya realizado a favor de una persona física que cumpla los requisitos para el acceso a la vivienda, esta presentará en el plazo de un mes desde el que se ha producido la transmisión la comunicación a que se refiere el apartado 28.3 junto con el título de adquisición.

Artículo 33 bis . *Permutas de viviendas protegidas.*

1. Podrá autorizarse la permuta entre viviendas protegidas siempre que se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos para las segundas o posteriores transmisiones en este Capítulo.

2. Atendiendo a la finalidad de la permuta, no se ejercerá el derecho de tanteo legal sobre las viviendas que se pretendan permutar.

3. En el supuesto de que las dos viviendas a permutar se encuentren dentro del plazo de los diez años de limitación de la transmisión, será suficiente con que solo una de las dos unidades familiares se encuentre en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 26.2, párrafo segundo.

4. La autorización de la permuta corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda de la provincia en que estén ubicadas las viviendas a permutar, salvo que pertenezcan a provincias distintas, en cuyo caso la autorización corresponderá a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

En el supuesto contemplado en el artículo 28.7 no será necesaria esta autorización.

5. Los cambios entre viviendas protegidas en arrendamiento, propiedad de una misma entidad pública, no se consideran nuevas adjudicaciones y podrán ser acordadas por la titular de las mismas, cuando concurran las causas justificadas según el plan autonómico de vivienda vigente comunicándolo a la Delegación Territorial correspondiente.

TÍTULO II

Calificación de vivienda protegida

Artículo 34. *Calificación de vivienda protegida.*

1. La calificación de una vivienda protegida supone la declaración de que la citada vivienda, dentro de la promoción correspondiente, cumple los requisitos de superficie establecidos para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y demás requisitos urbanísticos y constructivos que resulten de aplicación.

2. La calificación se emite a solicitud de la persona promotora, de forma provisional con el proyecto de obras. La calificación definitiva tendrá lugar de forma conjunta con la obtención de licencia de ocupación de las viviendas y acreditada la adecuación de las obras a la calificación provisionalmente emitida.

3. Los municipios andaluces, tienen la competencia tanto para el otorgamiento de las calificaciones provisionales y definitivas, como para la concesión de licencias urbanísticas, en virtud de lo establecido en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, y, en ambos casos, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

4. La persona promotora podrá solicitar y obtener una calificación sin asignación a un determinado uso, en venta o alquiler, cuando el mismo no venga determinado por condiciones previas, ni se pretenda acoger a un determinado programa de financiación.

Artículo 35. *Solicitud de la calificación provisional.*

Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando el régimen y, en su caso uso, ante el correspondiente Ayuntamiento para su resolución, acompañada de la siguiente documentación:

a) Los documentos acreditativos de la identidad de la persona solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

b) Certificado o nota simple del Registro de la Propiedad acreditativo de la propiedad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculten a realizar la promoción, y de su libertad de cargas y gravámenes. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor, o título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

c) Cuando la solicitud se haya presentado de forma previa a la obtención de licencia de obras, se presentará documento técnico, en la forma en que se requiera para dicha obtención, que permita verificar la adecuación a la normativa técnica de diseño exigible. En otro caso, se tendrá en cuenta la documentación técnica presentada para la obtención de la citada licencia.

d) Las personas promotoras para uso propio individual deben aportar, además, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos que les permiten el acceso a la vivienda protegida.

e) En el caso de que no esté prevista la adjudicación de las viviendas a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida por incluirse en alguna de las excepciones reguladas, se presentará justificación de esta circunstancia, y se indicará el procedimiento previsto para la selección de las personas arrendatarias o adquirentes, excepto en el caso de promotores para uso propio que se hayan constituido en régimen de cooperativa.

Artículo 36. *Otorgamiento de la calificación provisional.*

1. El correspondiente Ayuntamiento, a efectos de proceder a la concesión de la calificación provisional, verificará la adecuación de las viviendas al presente Reglamento, a la normativa técnica de diseño y al plan autonómico de vivienda y suelo vigente en su momento. Además, se comprobará la adecuación urbanística de la promoción, la titularidad del suelo, la inexistencia de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción y la existencia de demanda adecuada a la promoción en base a los datos obtenidos del Registro Público Municipal de Demandantes.

2. El plazo para la resolución y notificación de la calificación provisional es de tres meses, a contar desde la fecha de la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación del correspondiente Ayuntamiento.

3. En el caso de suelos reservados a la promoción de vivienda protegida, la calificación provisional se otorgará de forma conjunta a la obtención de la licencia de obras, en cuyo caso el ayuntamiento podrá emitir la información señalada en el apartado anterior en documento anexo a la licencia otorgada.

4. En la resolución de calificación provisional deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Código de identificación del expediente de promoción.

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

c) Régimen y uso al que se acoge la promoción. En el supuesto en el que no se haya asignado uso, se deberá especificar tal extremo. Cuando la promoción tenga viviendas acogidas a distintos programas, regímenes o usos, se hará constar de forma individualizada el que corresponda a cada vivienda.

d) Número identificativo de la vivienda, en el formato que se determinará por resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida.

e) Número de dormitorios y superficie útil individualizada de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados. Cuando la promoción incluya estancias de uso común protegidas de conformidad con lo que establezca el correspondiente plan de vivienda se incluirá, además, la superficie de estas estancias que corresponda proporcionalmente a cada una de las viviendas o unidades habitacionales. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para personas con discapacidad por movilidad reducida u otros cupos que procedan.

f) En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación, se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento se señalará la forma de cálculo de la renta máxima.

g) Identificación catastral de la parcela. Cuando en el momento de calificación provisional no exista este dato, debe hacerse constar de forma detallada la localización de la promoción, mediante coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30.

h) Fecha de la licencia de obras. Cuando no se haya concedido conjunta o previamente, se hará constar la adecuación urbanística de la actuación.

i) Período de vigencia del régimen legal de protección.

j) Las condiciones derivadas de procedimientos de adjudicación o venta de suelo, o como consecuencia de la obtención de financiación, si las hubiera.

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

Artículo 37. *Comunicación de la calificación e inicio de las obras.*

1. El Ayuntamiento deberá comunicar a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde que tengan lugar, las calificaciones provisionales y definitivas que hayan otorgado, así como las modificaciones de estas, y la fecha de inicio de las obras, utilizando el modelo incluido como Anexo IV.

2. El promotor no podrá formalizar los contratos de compraventa o de adjudicación de las viviendas hasta que haya presentado en el Ayuntamiento la comunicación de inicio de las obras.

3. En el caso de que se trate de una persona promotora de vivienda para uso propio individual, el Ayuntamiento adjuntará a la calificación provisional acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda.

Artículo 38. *Modificación de la calificación provisional.*

1. Si durante la fase de ejecución hubiera que introducir cambios que supongan la modificación de la calificación emitida, dichos cambios requerirán la autorización del correspondiente Ayuntamiento, que deberá resolver, mediante diligencia a la calificación provisional emitida, y notificar en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación de dicho Ayuntamiento. Transcurrido el mencionado plazo sin que haya notificado resolución expresa, se podrá entender otorgada la autorización por silencio administrativo.

2. Cuando se hubieran formalizado contratos de las viviendas se presentará, junto con la solicitud de modificación, conformidad de las personas adquirentes. En caso de que por imposibilidad técnica debidamente justificada ajena a la voluntad de la persona promotora o por exigencias de la normativa de aplicación, no puedan mantenerse las características conforme al proyecto inicialmente aprobado, la conformidad podrá sustituirse por la comunicación fehaciente de esta circunstancia a las personas adquirentes. En el supuesto de que las personas adquirentes expresen su disconformidad con los cambios que se van a introducir, estas podrán optar por la resolución del contrato.

3. La persona promotora que haya obtenido calificación provisional podrá ceder la titularidad de la promoción, subrogándose el nuevo titular en los beneficios, obligaciones y cargas derivados del régimen de protección, lo que deberá ser comunicado al Ayuntamiento correspondiente en el plazo de 15 días desde que la transmisión se haya producido, sin perjuicio de las autorizaciones que procedan en caso de haberse obtenido financiación, o estar sujeto a algún tipo de condición. El correspondiente Ayuntamiento hará constar esta modificación mediante diligencia en la calificación emitida.

Artículo 39. *Plazo para la obtención de calificación definitiva.*

El plazo para la obtención de la calificación definitiva es de treinta meses desde la fecha de la calificación provisional, salvo que en suelos destinados a viviendas protegidas se prevea un plazo distinto por el planeamiento urbanístico o por estipulación contractual.

Podrá autorizarse la ampliación del plazo indicado a instancia de la persona promotora, mediando causa justificada y hasta un máximo de la mitad del plazo establecido. Esta ampliación podrá aplicarse a la totalidad de la promoción o a parte de la misma cuando se trate de edificios independientes.

La persona promotora comunicará la citada ampliación a las personas adquirentes en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la autorización de la ampliación del citado plazo.

Transcurrido el plazo y, en su caso, el de su ampliación autorizada, sin que se hubiese obtenido la calificación definitiva, las personas adjudicatarias podrán optar por las acciones establecidas en el artículo 42.1, sin perjuicio de que, si existe conformidad entre las partes, pueda continuarse la promoción y obtenerse calificación definitiva fuera del plazo señalado.

Artículo 40. *Calificación definitiva.*

1. La persona promotora pondrá en conocimiento del correspondiente Ayuntamiento la finalización de las obras mediante la declaración responsable de ocupación a la que se refiere el artículo 138.1 d) de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía en la que se incluirá el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la calificación provisional.

Junto con dicha declaración, se presentará justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva o, en su

caso, obra nueva en construcción, y de división horizontal, en la que conste que se trata de viviendas calificadas provisionalmente como protegidas.

En el caso en el que existieran modificaciones respecto a las determinaciones recogidas en la calificación provisional podrá optarse por modificar la calificación provisional previamente, de conformidad con lo expresado en el artículo 38, o solicitar al correspondiente Ayuntamiento el otorgamiento expreso de calificación definitiva, para lo que se tendrá en cuenta el procedimiento establecido para la calificación provisional.

2. Cuando no sea posible la calificación definitiva sobre la totalidad de viviendas protegidas que componen la promoción, pero sí sobre una parte de la misma, la calificación definitiva podrá obtenerse por fases.

3. El correspondiente Ayuntamiento comunicará a la Delegación Territorial correspondiente la calificación definitiva conforme a lo establecido en el artículo 37.

Artículo 41. *Modificación de la calificación definitiva.*

Sin perjuicio de la tramitación de los procedimientos establecidos en el Título V de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, únicamente podrá modificarse la calificación definitiva en los siguientes supuestos:

a) El previsto en el artículo 25.2.

b) Cuando el plan de vivienda vigente prevea esa posibilidad.

c) Por cambio de titularidad en la promoción, en igual forma a la señalada para la calificación provisional en el artículo 38.3.

La modificación en la calificación definitivamente obtenida se solicitará al correspondiente Ayuntamiento, que resolverá y notificará sobre dicha solicitud en el plazo de tres meses. Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la calificación definitiva darán lugar a la correspondiente modificación mediante diligencia en la misma calificación, que deberá hacerse constar en la inscripción registral.

No implicará la modificación de la calificación definitiva, el destino temporal al alquiler de las viviendas calificadas definitivamente para la venta, que se hayan quedado vacantes en el proceso de selección. Los contratos de arrendamiento, que podrán incluir una opción de compra, se sujetarán a lo establecido en los artículos 17, 18 y 19, determinándose el precio máximo conforme al artículo 27.6. Sin perjuicio de que la persona arrendataria pueda acceder sin limitación temporal a la propiedad de la vivienda previo visado del contrato de compraventa conforme a lo establecido en el artículo 22.

Artículo 42. *Denegación de la calificación definitiva.*

1. Denegada la calificación definitiva, las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas podrán optar entre:

a) Resolver el contrato, lo cual conllevará la devolución por la persona promotora de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el interés legal devengado desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el momento de la resolución del contrato.

b) Solicitar ante el correspondiente Ayuntamiento, en el plazo de tres meses desde la fecha de la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa de la vivienda o cantidades entregadas a cuenta del precio de venta de la misma, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva, dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por el correspondiente Ayuntamiento. Del precio final de venta de la vivienda a abonar a la persona promotora, se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

2. La rehabilitación del expediente por las personas adquirentes podrá conllevar la subrogación de estas en el préstamo cualificado concedido a la persona promotora.

Artículo 43. *Denegación de la calificación definitiva sobre suelos destinados a viviendas protegidas.*

La denegación de la calificación definitiva de viviendas situadas sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico con destino a viviendas protegidas, podrá determinar la expropiación de los citados terrenos para su obtención de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.1.l) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 44. *Descalificación de las viviendas protegidas.*

El correspondiente plan de vivienda determinará los programas para los que, si procede, se podrán descalificar las viviendas protegidas acogidas en los mismos antes de que transcurra el plazo legal de protección, estableciendo los requisitos que debe reunir el titular y la vivienda protegida para proceder a la citada descalificación.

TÍTULO III

Derechos y prerrogativas de la administración

CAPÍTULO I

Derecho de adquisición preferente

Artículo 45. *Normas generales.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía podrá ejercer el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Previa solicitud del Ayuntamiento del municipio en el que se ubiquen las viviendas a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda y una vez suscrito el acuerdo entre ambas Administraciones, se podrá ceder el ejercicio de este derecho a favor del Ayuntamiento o Entidad Pública que designe la Administración de la Junta de Andalucía.

2. La adquisición preferente se podrá ejercer, con carácter general, sobre viviendas que, una vez concluido el procedimiento para la selección de los destinatarios hayan quedado vacantes.

También podrá ejercerse este derecho, atendiendo a necesidades de disponibilidad inmediata de vivienda protegida, sobre viviendas en construcción para las que se ha solicitado la calificación provisional.

Artículo 46. *Ejercicio del derecho.*

1. Cuando se ejercite el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas para las que se ha solicitado la calificación provisional, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará a quien las promueva el ejercicio del citado derecho, en el plazo de treinta días, y lo ejercerá en el plazo máximo de 120 días, a contar en ambos casos, desde la fecha del otorgamiento de la calificación provisional.

En el caso de que se haya concedido dicha calificación provisional por silencio administrativo podrá ejercitarse el derecho de adquisición preferente dentro de los treinta días siguientes a que se haya producido dicho silencio, sin que, en ningún caso, pueda superarse el plazo máximo de 120 días a contar desde la fecha de solicitud de calificación provisional, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.2 de la Ley/2005, de 11 de noviembre.

2. Cuando se ejercite el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas vacantes, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá y notificará a quien las promueva el ejercicio del citado derecho, en el plazo de treinta días a contar desde la fecha que se comunique por la persona promotora el resultado del procedimiento de selección de las viviendas.

3. La resolución prevista en los apartados anteriores tendrá, al menos, el siguiente contenido:

a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
b) La cuantía, forma y plazo de abono del precio de adquisición.

Artículo 47. *Formalización de la adquisición.*

1. Se otorgará escritura pública por la persona promotora a favor de la Administración o Entidad Pública que haya ejercido el derecho de adquisición preferente, a la que se incorporará testimonio de la resolución por la que se ejercita. Esta escritura servirá de título para la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.

2. La Administración o Entidad Pública que ejercite el derecho de adquisición preferente lo comunicará, en el plazo de un mes a contar desde que se adoptó el correspondiente acuerdo, al Registro de la Propiedad en el que se encuentre inscrita la promoción o las viviendas afectadas, para que se haga constar por anotación preventiva.

3. La adquisición de las viviendas protegidas por el ejercicio de este derecho supone la subrogación de la Administración o Entidad Pública que lo ejercite en la posición de la persona promotora.

Artículo 48. *Precio de la adquisición.*

1. Conforme dispone el artículo 11.4 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, el derecho de adquisición preferente se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación, que será el establecido en la calificación provisional. Podrá anticiparse hasta el 25% del precio, abonándose la cantidad restante en el plazo de treinta días desde la calificación definitiva.

2. De ese precio podrá descontarse el importe necesario para la cancelación de las hipotecas y demás cargas que, con carácter preferente, afecten a las viviendas adquiridas, asumiendo la entidad adquirente la responsabilidad de su cancelación.

Artículo 49. *Destino de las viviendas adquiridas.*

1. 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.

2. El procedimiento de selección se efectuará de acuerdo con lo regulado en el artículo. No obstante, cuando el ejercicio de este derecho se haya producido después de iniciado el procedimiento de selección por la persona promotora, deberán respetarse los derechos y expectativas a ser destinatarias de una de las viviendas protegidas de las personas que, reuniendo los requisitos para ello, hubieran presentado su solicitud antes de ejercitarse este derecho.

3. Con carácter previo a su adquisición, la Administración o Entidad Pública que haya ejercido el derecho de adquisición preferente de la vivienda podrá solicitar de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda el cambio de programa para el que se solicitó la calificación provisional.

La resolución que autorice el cambio de programa al que se refiere este apartado, determinará una nueva calificación provisional de la vivienda que incluirá las consecuencias que se deriven del cambio de programa.

CAPÍTULO II

Derechos de tanteo y retracto legal

Artículo 50. *Tanteo y retracto legal.*

1. Las segundas o posteriores transmisiones intervivos de las viviendas protegidas, durante el período legal de protección, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal establecidos en los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. La Administración de la Junta de Andalucía ejercerá los derechos de tanteo y retracto legal a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Previa solicitud del Ayuntamiento del municipio en el que se ubiquen las viviendas a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, y una vez suscrito el acuerdo entre ambas Administraciones, se podrá ceder el ejercicio de estos derechos a favor del Ayuntamiento o entidad pública que designe la Administración de la Junta de Andalucía.

3. Sin perjuicio de la obligación de efectuar las comunicaciones a que se refieren los artículos 28 y 29 se exceptúan del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal las trasmisiones que, cumpliendo los requisitos establecidos para la transmisión de una vivienda protegida, se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) La transmisión tenga lugar entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

b) Se trate de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otra persona cotitular de ésta. Se entenderán comprendidos en este último supuesto las particiones de herencia, y disoluciones de condominio y de sociedades conyugales, cuando uno de los cotitulares adquiera la totalidad de la vivienda abonando en metálico la parte de los demás condueños.

Artículo 51. *Derecho de tanteo.*

1. El derecho de tanteo podrá ejercitarse a partir del siguiente día a aquel en que se haya producido la resolución favorable a la que se refiere el artículo 28.5 en la que se declare que procede el citado derecho, y siempre dentro del plazo de los sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que se haya producido la última de las comunicaciones previstas en el artículo 28.

Si, transcurrido este plazo, el derecho de tanteo no se hubiera ejercitado, podrá llevarse a efecto la transmisión en los mismos términos en que se comunicó.

2. El precio en que se ejercerá el derecho de tanteo será el señalado por el transmitente en su comunicación que deberá estar comprendido dentro del precio máximo al que se refiere el artículo 27.

En las transmisiones ínter vivos en que no medie precio, se tomará para el ejercicio del derecho de tanteo el precio máximo a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 52. *Derecho de retracto.*

1. En el caso de que quienes transmitan o adquieran una vivienda protegida no hubieran realizado las comunicaciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de que tales comunicaciones sean incompletas o defectuosas o de que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo o de la notificación de la resolución comunicando la voluntad de no ejercerlo, o en condiciones distintas a las anunciadas, el órgano competente podrá ejercer el derecho de retracto.

2. El derecho de retracto habrá de ejercerse en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión prevista en el artículo 29 o de que ésta haya llegado a su conocimiento, fehacientemente, por cualquier otro medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

3. El precio en que se ejercerá el derecho de retracto será el precio de transmisión que figure en la escritura o contrato de adquisición, que en todo caso, no podrá superar el precio máximo al que se refiere el artículo 27.

En las transmisiones ínter vivos en que no medie precio, se tomará para el ejercicio del derecho de retracto el precio máximo a que se refiere el párrafo anterior.

4. El órgano que haya ejercitado el derecho deberá abonar también al adquirente retraído la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que aquel haya satisfecho, pero no la del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, aunque se haya obligado a pagarlo.

Artículo 53. *Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

1. El órgano competente que decida ejercitar el derecho de tanteo o retracto comparecerá, dentro del plazo de ejercicio del derecho, ante Notario o Notaria, manifestando su voluntad, depositando el precio o acreditando su consignación judicial, y requiriendo al Notario o Notaria para que señale día y hora para el otorgamiento de la escritura y para que comunique los anteriores extremos al transmitente o adquirente retraído.

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

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

Artículo 54. *Subrogación en el ejercicio de estos derechos.*

1. En cualquier momento del procedimiento de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, la Consejería competente en materia de vivienda, o el Ayuntamiento o Entidad Pública a la que se haya cedido el ejercicio del derecho podrá designar a una persona, que reúna los requisitos para ser titular de una vivienda protegida, para que se subrogue en su lugar en el acto de adquisición, circunstancia que habrá de acreditarse al Notario o a la Notaria, incorporándose a la escritura testimonio de las resoluciones donde conste tal designación.

2. La selección de dicha persona se llevará a cabo con sujeción a los principios contenidos en el artículo 12.

3. En el supuesto de que no se hubiera producido la subrogación, la Administración o la Entidad Pública adquirente de la vivienda podrá solicitar de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda el cambio del régimen de protección de la vivienda.

La resolución que autorice el cambio de programa al que se refiere este apartado, determinará una nueva calificación definitiva de la vivienda que deberá tener el correspondiente reflejo registral e incluirá las consecuencias que se deriven del cambio de programa.

ANEXO IA

(Página 1 de 2) **ANEXO IA**

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO IDENTIFICATIVO	N° REGISTRO, FECHA Y HORA

COMUNICACIÓN DE LA PERSONA TITULAR DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE SU DECISIÓN DE TRANSMITIRLA, ARRENDARLA O CEDER SU USO POR CUALQUIER OTRO TÍTULO. (Código procedimiento: 865)

Decreto ..... / ..... de ..... de ..... (BOJA n° ..... de fecha .....)

1 DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE Y DE LA REPRESENTANTE

NOMBRE PERSONA PROPIETARIA 1:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:
NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE:			SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

2 LUGAR Y MEDIO DE NOTIFICACIÓN

Marque sólo una opción.

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen en el lugar que se indica:

DOMICILIO NOTIFICACIONES:							
TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:						
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:
ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:			
NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:					

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen por medios electrónicos a través del Sistema de Notificaciones Notific@ de la Junta de Andalucía.

En tal caso:

☐ Manifiesto que dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@.

☐ Manifiesto que **NO** dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@, por lo que **AUTORIZO** a la Consejería/Agencia a tramitar mi alta en el referido sistema.

Indique un correo electrónico y/o un número de teléfono móvil donde informar sobre las notificaciones practicadas en el Sistema de Notificaciones Notific@.

Correo electrónico: ..... N° teléfono móvil: .....

3 DATOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:						
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:
ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	CÓD. POSTAL:				
N.° EXPEDIENTE PROMOCIÓN VIV PROTEGIDA ....-PO-00-.....-..... ..../.....	FECHA CALIFICACIÓN DEFINITIVA						

REFERENCIA CATASTRAL: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

La referencia catastral puede obtenerla en la página https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Tipo de comunicación:

☐ TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD ☐ ARRENDAMIENTO ☐ OTRAS CESIONES

PRECIO/RENTA MENSUAL (euros):	FORMA DE PAGO Y OTRAS CONDICIONES DE LA TRANSMISIÓN/ALQUILER/CESIÓN:

4 DATOS DE LA PERSONA INTERESADA EN ADQUIRIR/ARRENDAR LA VIVIENDA

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:
NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

001671/4D

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 2 de 2) **ANEXO IA**

5 DOCUMENTACIÓN Y CONSULTA DE DATOS

5.1 Presento la siguiente documentación (original o copia auténtica):

- ☐ Copia simple de la escritura de adquisición de la vivienda protegida.
- ☐ Nota simple informativa del Registro de la Propiedad, emitida con una antigüedad máxima de un mes anterior al momento de la presente comunicación.
- ☐ En caso de actuar mediante representante, aporta acreditación de la representación.
- ☐ En su caso, acreditación de las circunstancias que permiten la transmisión de la vivienda antes del plazo de 10 años desde su adquisición.
- ☐ Otros: .....

5.2 Ejerzo mi derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la Administración de la Junta de Andalucía u otras Administraciones, o de sus Agencias y autorizo al órgano gestor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren:

	Documento	Administración/Agencia emisora o a la que se presentó	Fecha de emisión o presentación	Procedimiento
1				
2				
3				

5.3 CONSULTA DE DATOS: (en caso de no marcar ninguna casilla, se entenderá otorgado consentimiento expreso).

- ☐ La presentación de esta comunicación autoriza al órgano gestor para recabar consulta datos de identidad.
- ☐ NO CONSIENTO la consulta de datos señalada y aporto la documentación acreditativa que corresponda en los siguientes casos:

Nombre de la persona que no consiente	Datos o documentos cuya consulta no consiente	Documentación que aporta

6 CONSENTIMIENTO OTROS TITULARES DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

6.1 PERSONA PROPIETARIA 2

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta comunicación y sobreaportación de datos conforme a lo establecido en el apartado 5.3.

Fdo.: .....

6.2 PERSONA PROPIETARIA 3

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta comunicación y sobreaportación de datos conforme a lo establecido en el apartado 5.3.

Fdo.: .....

7 DECLARACIÓN, SOLICITUD, LUGAR, FECHA Y FIRMA

La persona abajo firmante **DECLARA** que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud, así como en la documentación adjunta y **SOLICITA**:

Se autorice la Transmisión/Arrendamiento/Cesión de uso de la vivienda protegida en las condiciones establecidas.

☐ POR TRATARSE DE LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD, se tenga por efectuada la presente comunicación a los efectos previstos en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

En ..... a ..... de ..... de .....

LA PERSONA SOLICITANTE/REPRESENTANTE

Fdo.: .....

ILMO/A. SR./A. DELEGADO/A TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA EN .....

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es el Director General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura cuya dirección es Calle Pablo Picasso, 6. 41071 Sevilla.

b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.cfv@juntadeandalucia.es

c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la gestión solicitada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.
La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos

001671/4D

ANEXO IB

(Página 1 de 4) ANEXO IB

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO IDENTIFICATIVO	N° REGISTRO, FECHA Y HORA

COMUNICACIÓN DE LA PERSONA INTERESADA EN LA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO O CESIÓN DE USO POR CUALQUIER OTRO TÍTULO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA (Código procedimiento: 865)

Decreto ..... / ..... de ..... de ..... (BOJA n° ..... de fecha .....)

1 DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE Y DE LA REPRESENTANTE

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	FECHA DE NACIMIENTO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

DOMICILIO:
TIPO DE VÍA: NOMBRE DE LA VÍA:

NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:

NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:

NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

2 LUGAR Y MEDIO DE NOTIFICACIÓN

Marque sólo una opción.

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen en el lugar que se indica:

DOMICILIO NOTIFICACIONES:
TIPO DE VÍA: NOMBRE DE LA VÍA:

NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:

NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen por medios electrónicos a través del Sistema de Notificaciones Notific@ de la Junta de Andalucía.

En tal caso:

☐ Manifiesto que dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@.

☐ Manifiesto que **NO** dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@, por lo que **AUTORIZO** a la Consejería/Agencia a tramitar mi alta en el referido sistema.

Indique un correo electrónico y/o un número de teléfono móvil donde informar sobre las notificaciones practicadas en el Sistema de Notificaciones Notific@.

Correo electrónico: ..... N° teléfono móvil: .....

001672/4D

3 DATOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

TIPO DE VÍA: NOMBRE DE LA VÍA:

NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	CÓD. POSTAL:

REFERENCIA CATASTRAL: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

La referencia catastral puede obtenerla en la página https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Tipo de comunicación:

☐ TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD ☐ ARRENDAMIENTO ☐ OTRAS CESIONES

PRECIO/RENTA MENSUAL (euros):	FORMA DE PAGO Y OTRAS CONDICIONES DE LA TRANSMISIÓN/ALQUILER/CESIÓN:

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 2 de 4) **ANEXO IB**

4 DATOS DE LA PERSONA PROPIETARIA DE LA VIVIENDA

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:
NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

5 DOCUMENTACIÓN Y CONSULTA DE DATOS

5.1 Presento la siguiente documentación (original o copia auténtica):

☐ En caso de actuar mediante representante, aporta acreditación de la representación.

☐ En su caso, documentación acreditativa de la pertenencia a alguno de los grupos de especial protección reconocidas en el Plan de Vivienda vigente en el momento de la solicitud.

5.2 Ejerzo mi derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la Administración de la Junta de Andalucía u otras Administraciones, o de sus Agencias y autorizo al órgano gestor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren:

	Documento	Administración/Agencia emisora o a la que se presentó	Fecha de emisión o presentación	Procedimiento
1				
2				
3				

5.3 CONSULTA DE DATOS: (en caso de no marcar ninguna casilla, se entenderá otorgado consentimiento expreso).

☐ La presentación de esta solicitud conllevará la autorización al órgano gestor por parte de todos los Miembros de la Unidad de Convivencia incluidos en esta solicitud, para recabar las certificaciones o la remisión de datos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección General del Catastro; así como la consulta sobre identidad y residencia legal, datos sobre la condición de familia numerosa y de discapacidad de la Consejería competente en materia de Igualdad, y datos fiscales y tributarios de la Consejería competente en materia de Hacienda que estas bases reguladoras requieran aportar.

☐ NO CONSIENTO la consulta de documentos que obren en poder de la Administración, y aporto la documentación correspondiente en los siguientes casos:

Nombre de la persona que no consiente	Datos o documentos cuya consulta no consiente	Documentación que aporta

6 DATOS Y CONSENTIMIENTOS UNIDAD FAMILIAR

La persona abajo firmante **DECLARA:**

- Que su unidad familiar se encuentra incluida en los siguientes grupos de especial protección: .....
- Que los siguientes miembros de la unidad familiar se encuentran en situación de discapacidad: .....
- Que sus ingresos (1) durante el ejercicio _____, han sido de _____ y que ☐ SI ☐ NO ha presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas ☐ INDIVIDUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO
- Que ☐ SI ☐ NO constituye con su unidad familiar una familia numerosa.
- Que la unidad familiar o de convivencia a que pertenece está compuesta, ADEMÁS, por las personas que a continuación se relaciona:

6.1 MIEMBRO UC2:

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:
DNI/NIE/NIF:	FECHA NACIMIENTO:	SEXO: ☐ Hombre ☐ Mujer
INGRESOS: (1)	PRESENTA DECLARACIÓN: ☐ INDIVIUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO	

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta **COMUNICACIÓN** y aportación de datos conforme al apartado 5.3, así como no ser titular de ninguna otra vivienda en los términos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida.

Fdo.: .....

6.2 MIEMBRO UC3:

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:
DNI/NIE/NIF:	FECHA NACIMIENTO:	SEXO: ☐ Hombre ☐ Mujer
INGRESOS: (1)	PRESENTA DECLARACIÓN: ☐ INDIVIUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO	

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta **COMUNICACIÓN** y aportación de datos conforme al apartado 5.3, así como no ser titular de ninguna otra vivienda en los términos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida.

Fdo.: .....

001672/4D

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 3 de 4) **ANEXO IB**

6	**DATOS Y CONSENTIMIENTOS UNIDAD FAMILIAR**	
6.3	**MIEMBRO UC4:**	
NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:
DNI/NIE/NIF:	FECHA NACIMIENTO:	SEXO: ☐ Hombre ☐ Mujer
INGRESOS: (1)	PRESENTA DECLARACIÓN: ☐ INDIVIUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO	

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta **COMUNICACIÓN** y aportación de datos conforme al apartado 5.3, así como no ser titular de ninguna otra vivienda en los términos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida.

Fdo.: .....

6.4	**MIEMBRO UC5:**	
NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:
DNI/NIE/NIF:	FECHA NACIMIENTO:	SEXO: ☐ Hombre ☐ Mujer
INGRESOS: (1)	PRESENTA DECLARACIÓN: ☐ INDIVIUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO	

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta **COMUNICACIÓN** y aportación de datos conforme al apartado 5.3, así como no ser titular de ninguna otra vivienda en los términos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida.

Fdo.: .....

6.5	**MIEMBRO UC6:**	
NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:
DNI/NIE/NIF:	FECHA NACIMIENTO:	SEXO: ☐ Hombre ☐ Mujer
INGRESOS: (1)	PRESENTA DECLARACIÓN: ☐ INDIVIUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO	

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta **COMUNICACIÓN** y aportación de datos conforme al apartado 5.3, así como no ser titular de ninguna otra vivienda en los términos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida.

Fdo.: .....

(1) Si presenta declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: Cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Si no se presenta declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se harán constar los ingresos percibidos, deduciéndose las cotizaciones a la Seguridad Social o mutualidades generales obligatorias y la reducción por rendimientos del trabajo que correspondería en caso de haber efectuado la declaración del IRPF. En este caso, se podrá requerir la documentación acreditativa de los ingresos declarados, tales como certificado de vida laboral, certificado del centro de trabajo o certificado de percepción de pensión o desempleo.

001672/4D

7	**DECLARACIÓN, SOLICITUD, LUGAR, FECHA Y FIRMA**

La persona abajo firmante **DECLARA**:

Que no es titular del pleno dominio de ninguna otra vivienda protegida o libre ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio en los términos establecidos en el artículo 5 del Reglamento de Vivienda protegida.

Que destinará la vivienda protegida a residencia habitual y permanente de la unidad familiar o de convivencia.

Que son ciertos los datos reflejados en la presente solicitud, así como en la documentación adjunta.

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 4 de 4) **ANEXO IB**

7	**DECLARACIÓN, SOLICITUD, LUGAR, FECHA Y FIRMA** (Continuación)

y **SOLICITA:**

Se autorice la Transmisión/Arrendamiento/Cesión de uso de la vivienda protegida.

☐ POR TRATARSE DE LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD, se tenga por efectuada la presente comunicación a los efectos previstos en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

En ..... a ..... de ..... de .....

LA PERSONA SOLICITANTE/REPRESENTANTE

Fdo.: .....

ILMO/A. SR./A. DELEGADO/A TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA EN .....

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es el Director General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura cuya dirección es Calle Pablo Picasso, 6. 41071 Sevilla.

b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.cfv@juntadeandalucia.es

c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la gestión solicitada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.

La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos

001672/4D

ANEXO IC

(Página 1 de 2) ANEXO IC

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO IDENTIFICATIVO	N° REGISTRO, FECHA Y HORA

COMUNICACIÓN POR LA PERSONA ADQUIRENTE DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN PROCESO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL Y POR DACIÓN EN PAGO DE DEUDA HIPOTECARIA (Código procedimiento: 15829)

Decreto ..... / ..... de ..... de ..... (BOJA n° ..... de fecha .....)

1 DATOS DE LA ENTIDAD ADQUIRENTE Y DE LA PERSONA REPRESENTANTE

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL O DENOMINACIÓN:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIF/NIE:
NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE:			SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

2 LUGAR Y MEDIO DE NOTIFICACIÓN

Marque sólo una opción.

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen en el lugar que se indica:

DOMICILIO NOTIFICACIONES:							
TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:						
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:
ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:			
NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:					

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen por medios electrónicos a través del Sistema de Notificaciones Notific@ de la Junta de Andalucía.

En tal caso:

☐ Manifiesto que dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@.

☐ Manifiesto que **NO** dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@, por lo que **AUTORIZO** a la Consejería/Agencia a tramitar mi alta en el referido sistema.

Indique un correo electrónico y/o un número de teléfono móvil donde informar sobre las notificaciones practicadas en el Sistema de Notificaciones Notific@.

Correo electrónico: ..... N° teléfono móvil: .....

3 DATOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:						
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:
ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	CÓD. POSTAL:				
N.° EXPEDIENTE PROMOCIÓN VIV PROTEGIDA .... -PO-00-..... - .... /	FECHA CALIFICACIÓN DEFINITIVA						

REFERENCIA CATASTRAL: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

La referencia catastral puede obtenerla en la página https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

PRECIO/RENTA PREVISTOS (euros):	FORMA DE PAGO Y OTRAS CONDICIONES DE LA TRANSMISIÓN/ALQUILER/CESIÓN:

002852D

4 DATOS DE LA PERSONA PROPIETARIA DE LA VIVIENDA

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

En caso de dación en pago, se incluirá la firma de la persona propietaria en prueba de conformidad.

Fdo.: ..... Fdo.: .....

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 2 de 2) **ANEXO IC**

4	**DATOS DE LA PERSONA PROPIETARIA DE LA VIVIENDA** (Continuación)			
NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

En caso de dación en pago, se incluirá la firma de la persona propietaria en prueba de conformidad.

Fdo.: ..... Fdo.: .....

5 DOCUMENTACIÓN Y CONSULTA DE DATOS

5.1 Presento la siguiente documentación (original o copia auténtica):

☐ En caso de actuar mediante representante, aporta acreditación de la representación.

☐ Justificación de la adquisición.

☐ Otros: .....

5.2 Ejerzo mi derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la Administración de la Junta de Andalucía u otras Administraciones, o de sus Agencias y autorizo al órgano gestor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren:

	Documento	Administración/Agencia emisora o a la que se presentó	Fecha de emisión o presentación	Procedimiento
1				
2				
3				

5.3 CONSULTA DE DATOS: (en caso de no marcar ninguna casilla, se entenderá otorgado consentimiento expreso)

☐ La presentación de esta comunicación autoriza al órgano gestor para recabar consulta datos de identidad.

☐ NO CONSIENTO la consulta de documentos que obren en poder de la Administración, y aporto la documentación correspondiente en los siguientes casos:

Nombre	Datos o documento cuya consulta no consiente	Documentación que aporta

6 DECLARACIÓN, SOLICITUD, LUGAR, FECHA Y FIRMA

La persona abajo firmante **DECLARA** ser ciertos cuantos datos figuren en la presente comunicación, así como en la documentación adjunta, y **SOLICITA** se tenga por efectuada la presente comunicación a los efectos previstos en:

- artículo 33 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio por tratarse de una transmisión forzosa judicial o extrajudicial o
- artículo 73 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía en caso de adquisición por dación en pago de deuda hipotecaria o
- artículo 10.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo por tratarse de la adquisición por cualquier otro título por parte de entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y entidades de gestión de activos.

En ..... a ..... de ..... de .....

LA ENTIDAD ADQUIRENTE/REPRESENTANTE

Fdo.: .....

002852D

ILMO/A. SR./A. DELEGADO/A TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA EN .....

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es el Director General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura cuya dirección es Calle Pablo Picasso, 6. 41071 Sevilla.

b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.cfv@juntadeandalucia.es

c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la gestión solicitada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.

La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos

ANEXO ID

(Página 1 de 2) **ANEXO ID**

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO IDENTIFICATIVO	N° REGISTRO, FECHA Y HORA

COMUNICACIÓN DE LA PERSONA TITULAR DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE LA ADQUISICIÓN DE CUOTA INDIVISA ENTRE COTITULARES (Código procedimiento: 15827)

Decreto ..... / ..... de ..... de ..... (BOJA n° ..... de fecha .....)

1 DATOS DE LA PERSONA ADQUIRENTE Y DE LA REPRESENTANTE

NOMBRE PERSONA TITULAR:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:
NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE:			SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

2 LUGAR Y MEDIO DE NOTIFICACIÓN

Marque sólo una opción.

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen en el lugar que se indica:

DOMICILIO NOTIFICACIONES:							
TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:						
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:
ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:			
NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:					

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen por medios electrónicos a través del Sistema de Notificaciones Notific@ de la Junta de Andalucía.

En tal caso:

☐ Manifiesto que dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@.

☐ Manifiesto que **NO** dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@, por lo que **AUTORIZO** a la Consejería/Agencia a tramitar mi alta en el referido sistema.

Indique un correo electrónico y/o un número de teléfono móvil donde informar sobre las notificaciones practicadas en el Sistema de Notificaciones Notific@.

Correo electrónico: ..... N° teléfono móvil: .....

3 DATOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:						
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:
ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	CÓD. POSTAL:				
N.° EXPEDIENTE PROMOCIÓN VIV PROTEGIDA ..... -PO-00- ..... - .... /	FECHA CALIFICACIÓN DEFINITIVA						

REFERENCIA CATASTRAL: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

La referencia catastral puede obtenerla en la página https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

PORCENTAJE DE LA CUOTA INDIVISA ADQUIRIDA:	PRECIO PREVISTO (euros):	FORMA DE PAGO Y OTRAS CONDICIONES DE LA TRANSMISIÓN:

002852/A01D

4 DATOS DE LA PERSONA COTITULAR DE LA VIVIENDA

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta comunicación y sobre aportación de datos conforme a lo establecido en el apartado 5.3.

Fdo.: .....

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 2 de 2) **ANEXO ID**

5 DOCUMENTACIÓN Y CONSULTA DE DATOS

5.1 Presento la siguiente documentación (original o copia auténtica):

- ☐ Nota simple informativa del Registro de la Propiedad, emitida con una antigüedad máxima de un mes anterior al momento de la presente comunicación.
- ☐ En caso de actuar mediante representante, aporta acreditación de la representación
- ☐ Otros: .....

5.2 Ejerzo mi derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la Administración de la Junta de Andalucía u otras Admministraciones, o de sus Agencias y autorizo al órgano gestor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren:

	Documento	Administración/Agencia emisora o a la que se presentó	Fecha de emisión o presentación	Procedimiento
1				
2				
3				

5.3 CONSULTA DE DATOS: (en caso de no marcar ninguna casilla, se entenderá otorgado consentimiento expreso)

- ☐ La presentación de esta comunicación autoriza al órgano gestor para recabar consulta datos de identidad.
- ☐ NO CONSIENTO la consulta de datos señalada y aporto la documentación acreditativa que corresponda en los siguientes casos:

Nombre de la persona que consiente	Datos o documento cuya consulta no consiente	Documentación que aporta

6 DECLARACIÓN, COMUNICACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMA

La persona abajo firmante **DECLARA** que son ciertos cuantos datos figuran en al presente solicitud, así como en la documentación adjunta y **COMUNICA** la adquisición de una cuota indivisa de la vivienda conforme a lo expresado en la presente solicitud

En ..... a ..... de ..... de .....

LA PERSONA ADQUIRIENTE/REPRESENTANTE

Fdo.: .....

ILMO/A. SR./A. DELEGADO/A TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA EN .....

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es el Director General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura cuya dirección es Calle Pablo Picasso, 6. 41071 Sevilla.

b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.cfv@juntadeandalucia.es

c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la gestión solicitada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.

La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: http://www.juntadeandalucia.es/proteccondedatos

002852/A01D

ANEXO II

(Página 1 de 3) ANEXO II

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

N° REGISTRO, FECHA Y HORA

SOLICITUD

DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA. (Código procedimiento: 867)

Decreto ..... / ..... de ..... de ..... (BOJA n° ..... de fecha .....)

1 DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE Y DE LA REPRESENTANTE

NOMBRE PERSONA PROPIETARIA 1:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

DOMICILIO:
TIPO DE VÍA: NOMBRE DE LA VÍA:

NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:

NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:

NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

2 LUGAR Y MEDIO DE NOTIFICACIÓN

Marque sólo una opción.

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen en el lugar que se indica:

DOMICILIO NOTIFICACIONES:
TIPO DE VÍA: NOMBRE DE LA VÍA:

NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:

NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen por medios electrónicos a través del Sistema de Notificaciones Notific@ de la Junta de Andalucía.

En tal caso:

☐ Manifiesto que dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@.

☐ Manifiesto que **NO** dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@, por lo que **AUTORIZO** a la Consejería/Agencia a tramitar mi alta en el referido sistema.

Indique un correo electrónico y/o un número de teléfono móvil donde informar sobre las notificaciones practicadas en el Sistema de Notificaciones Notific@.

Correo electrónico: ..... N° teléfono móvil: .....

001183/3/A02D

3 DATOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

TIPO DE VÍA: NOMBRE DE LA VÍA:

NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	CÓD. POSTAL:

N.° EXPEDIENTE PROMOCIÓN VIV PROTEGIDA	FECHA CALIFICACIÓN DEFINITIVA
.... -PO-00- ..... - .... /	

REFERENCIA CATASTRAL: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

La referencia catastral puede obtenerla en la página https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 2 de 3) **ANEXO II**

4 DOCUMENTACIÓN Y CONSULTA DE DATOS

4.1 Presento la siguiente documentación (original o copia auténtica):

- ☐ Título de propiedad de la vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad.
- ☐ Certificación de las respectivas administraciones relativa a que la naturaleza o procedencia del suelo sobre el que se ubica la vivienda no impide la descalificación.
- ☐ Certificación de las respectivas administraciones sobre las ayudas directas o indirecta recibidas en relación con la vivienda, que deban ser objeto de devolución.
- ☐ En caso de actuar mediante representante, aporta acreditación de la representación.
- ☐ Otros: .....

4.2 Ejerzo mi derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la Administración de la Junta de Andalucía u otras Administraciones, o de sus Agencias y autorizo al órgano gestor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren:

	Documento	Administración/Agencia emisora o a la que se presentó	Fecha de emisión o presentación	Procedimiento
1				
2				
3				

4.3 CONSULTA DE DATOS: (en caso de no marcar ninguna casilla, se entenderá otorgado consentimiento expreso)

- ☐ La presentación de esta solicitud conllevará la autorización al órgano gestor, para recabar certificaciones sobre identidad y residencia.
- ☐ NO CONSIENTO la aportación de datos señalada en el apartado , y aporto la documentación correspondiente en los siguientes casos:

Nombre de la persona que no consiente	Documentación que aporta

5 CONFORMIDAD OTRAS PERSONAS TITULARES DE LA VIVIENDA

5.1 PERSONA PROPIETARIA 2

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta comunicación y con la aportación y verificación de sus datos conforme a lo establecido en el apartado 4.3.

Fdo.: .....

5.2 PERSONA PROPIETARIA 3

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta comunicación y con la aportación y verificación de sus datos conforme a lo establecido en el apartado 4.3.

Fdo.: .....

6 DECLARACIÓN, SOLICITUD, LUGAR, FECHA Y FIRMA

La persona abajo firmante **DECLARA** que son ciertos cuantos datos figuran en al presente solicitud, así como en la documentación adjunta

- ☐ Que ha residido de forma habitual y permanente en la vivienda protegida identificada en el apartado 3 durante los cinco años anteriores a la presente solicitud.
- ☐ Que la descalificación solicitada no ocasionará perjuicios a terceros.

y **SOLICITA** la descalificación de la vivienda:

En ..... a ..... de ..... de .....

LA PERSONA SOLICITANTE/REPRESENTANTE

Fdo.: .....

001183/3/A02D

ILMO/A. SR./A. DELEGADO/A TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA EN .....

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 3 de 3) **ANEXO II**

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es el Director General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura cuya dirección es Calle Pablo Picasso, 6. 41071 Sevilla.

b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.cfv@juntadeandalucia.es

c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la gestión solicitada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.

La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos

001183/3/A02D

ANEXO III

(Página 1 de 2) **ANEXO III**

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO IDENTIFICATIVO	N° REGISTRO, FECHA Y HORA

SOLICITUD

LIQUIDACIÓN DE AYUDAS PREVIA A LA AUTORIZACIÓN DE VENTA, ARRENDAMIENTO Y CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y DE DETERMINACIÓN DE PRECIO MÁXIMO. (Código procedimiento: 15828)

Decreto ..... / ..... de ..... de ..... (BOJA n° ..... de fecha .....)

1 DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE Y DE LA REPRESENTANTE

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

DOMICILIO:
TIPO DE VÍA: NOMBRE DE LA VÍA:

NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:

NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:

NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

2 LUGAR Y MEDIO DE NOTIFICACIÓN

Marque sólo una opción.

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen en el lugar que se indica:

DOMICILIO NOTIFICACIONES:

TIPO DE VÍA: NOMBRE DE LA VÍA:

NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:

NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen por medios electrónicos a través del Sistema de Notificaciones Notific@ de la Junta de Andalucía.

En tal caso:

☐ Manifiesto que dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@.

☐ Manifiesto que **NO** dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@, por lo que **AUTORIZO** a la Consejería/Agencia a tramitar mi alta en el referido sistema.

Indique un correo electrónico y/o un número de teléfono móvil donde informar sobre las notificaciones practicadas en el Sistema de Notificaciones Notific@.

Correo electrónico: ..... N° teléfono móvil: .....

002852/A02D

3 DATOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

TIPO DE VÍA: NOMBRE DE LA VÍA:

NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	CÓD. POSTAL:

N.° EXPEDIENTE PROMOCIÓN VIV PROTEGIDA	FECHA CALIFICACIÓN DEFINITIVA
....-PO-00-.....-..... ..../.....	

REFERENCIA CATASTRAL: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

La referencia catastral puede obtenerla en la página https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 2 de 2) **ANEXO III**

4 DOCUMENTACIÓN Y CONSULTA DE DATOS

4.1 Presento la siguiente documentación (original o copia auténtica:

EN TODOS LOS CASOS

- ☐ Copia de la escritura pública de adquisición de la vivienda y, en su caso, de formalización hipotecaria.
- ☐ Nota simple registral de la inscripción de la vivienda de fecha no superior a 15 dias de la solicitud.

CUANDO SE SOLICITE AUTORIZACIÓN PREVIA POR NO HABER TRANSCURRIDO 10 AÑOS DESDE SU ADQUISICIÓN:

- ☐ Acreditación de las circunstancias que permiten la transmisión/arrendamiento/cesión de uso de la vivienda antes del plazo de 10 años desde su adquisición.

CUANDO SE SOLICITE AUTORIZACIÓN PREVIA POR NO HABER TRANSCURRIDO 10 AÑOS DESDE SU ADQUISICIÓN Y SE PERCIBIERAN AYUDAS DIRECTAS:

- ☐ Certificado de la entidad financiera concedente del préstamo cualificado en el que, distinguiendo entre ayudas estatales y autonómicas, figure:
  - Fecha de formalización del préstamo.
  - En su caso, fecha de cancelación legal o económica del préstamo.
  - Caso de no estar cancelado el préstamo, suspensión cautelar de la subsidiación a instancias del interesado o motivos por los que ha dejado de percibir el subsidio.
  - Cuantía por semestres naturales de las subsidiaciones percibidas desde la formalización del préstamo.
  - En caso de no haber percibido subsidiación, referencia relativa a este extremo.
  - En su caso, cuantía y fecha de abono de la ayuda estatal directa a la entrada y/o cualquier otra subvención satisfecha por la entidad financiera.
- ☐ Otros: .....

4.2 Ejerzo mi derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la Administración de la Junta de Andalucía u otras Administraciones, o de sus Agencias y autorizo al órgano gestor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren:

	Documento	Administración/Agencia emisora o a la que se presentó	Fecha de emisión o presentación	Procedimiento
1				
2				
3				

4.3 CONSULTA DE DATOS: (en caso de no marcar ninguna casilla, se entenderá otorgado consentimiento expreso)

- ☐ La presentación de esta solicitud conllevará la autorización al órgano gestor, para recabar certificaciones sobre identidad y residencia.
- ☐ NO CONSIENTO la aportación de datos señalada en el apartado , y aporto la documentación correspondiente en los siguientes casos:

Nombre de la persona que no consiente	Documentación que aporta

5 DECLARACIÓN, SOLICITUD, LUGAR, FECHA Y FIRMA

La persona abajo firmante **DECLARA**, bajo su expresa responsabilidad, que son ciertos los datos que figuran en la presente solicitud, así como en la documentación adjunta y **SOLICITA**:

- ☐ Determinación del precio máximo de venta.
- ☐ Determinación de la renta máxima de alquiler.
- ☐ Liquidación de las ayudas percibidas que corresponde devolver.
- ☐ Autorización previa para la venta o alquiler.

En ..... a ..... de ..... de .....

LA PERSONA SOLICITANTE/REPRESENTANTE

Fdo.: .....

002852/A02D

ILMO/A. SR./A. DELEGADO/A TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA EN .....

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es el Director General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura cuya dirección es Calle Pablo Picasso, 6. 41071 Sevilla.

b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.cfv@juntadeandalucia.es

c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la gestión solicitada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.

La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos

ANEXO IV

(Página 1 de 2) **ANEXO IV**

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO IDENTIFICATIVO	N° REGISTRO, FECHA Y HORA

COMUNICACIÓN DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL, CALIFICACIÓN DEFINITIVA E INICIO DE OBRAS.
(Código procedimiento: 2940)

Decreto ..... / ..... de ..... de ..... (BOJA n° ..... de fecha .....)

1	DATOS DE LA ENTIDAD QUE REALIZA LA COMUNICACIÓN Y DE SU REPRESENTANTE		
AYUNTAMIENTO:			NIF:
NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE:		SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

2	NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA OBLIGATORIA
☐	Manifiesto que dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@.
☐	Manifiesto que **NO** dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@, por lo que **AUTORIZO** a la Consejería/Agencia a tramitar mi alta en el referido sistema.
	Indique un correo electrónico y/o un número de teléfono móvil donde informar sobre las notificaciones practicadas en el Sistema de Notificaciones Notific@.
	Correo electrónico: ..... N° teléfono móvil: .....

3	COMUNICACIÓN	
☐	CALIFICACIÓN PROVISIONAL.	FECHA DE LA CALIFICACIÓN: .....
☐	MODIFICACIÓN CALIFICACIÓN PROVISIONAL.	FECHA DE LA MODIFICACIÓN: .....
☐	CALIFICACIÓN DEFINITIVA.	FECHA DE LA CALIFICACIÓN: .....
☐	MODIFICACIÓN CALIFICACIÓN DEFINITIVA.	FECHA DE LA MODIFICACIÓN: .....
☐	INICIO DE OBRA.	FECHA DEL INICIO: .....

4	NORMATIVA Y EXPEDIENTE DE LA PROMOCIÓN
PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO (Indicar la normativa que corresponda):	
PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (Solo en caso de que tenga incidencia en la calificación):	
EXPEDIENTE MUNICIPAL:	EXPEDIENTE AUTONÓMICO (salvo primera comunicación calificación provisional):

5	CARACTERÍSTICAS DE LA PROMOCIÓN (CUMPLIMENTAR SOLO EN CASO DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL O QUE MODIFIQUE DATOS DE UNA COMUNICACIÓN ANTERIOR)							
TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:							
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:	
ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:			PROVINCIA:		CÓD. POSTAL:		
REFERENCIA CATASTRAL:	COORDENADAS UTM ETRS89 HUSO 30 (CUANDO NO EXISTE REFERENCIA CATASTRAL):							

N.º DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y PROGRAMAS:

	PROGRAMA:			PROGRAMA:			PROGRAMA:		
	N.° VIV ALQUILER	N.° VIV VENTA	SUPERFICIE	N.° VIV ALQUILER	N.° VIV VENTA	SUPERFICIE	N.° VIV ALQUILER	N.° VIV VENTA	SUPERFICIE
VIVIENDAS									
GARAJES									
TRASTEROS									

PRECIO DE VENTA/REFERENCIA VIVIENDA POR METRO² ÚTIL:			
PRECIO DE VENTA/REFERENCIA ANEJO POR METRO² ÚTIL:			
PRECIO TOTAL DE REFERENCIA DE LA PROMOCIÓN:			

OTROS ELEMENTOS QUE SE INTEGRAN EN LA PROMOCIÓN:

N.° VIVIENDAS:		N.° GARAJES:		N.° TRASTEROS:		N.° LOCALES:		ms:	

002852/A03D

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 2 de 2) **ANEXO IV**

6 OTRAS CONDICIONES O LIMITACIONES PROVENIENTES DEL SUELO, AYUDAS, ETC.
(CUMPLIMENTAR SOLO EN CASO DE QUE MODIFIQUE DATOS DE UNA COMUNICACIÓN ANTERIOR)

7 DATOS DE LA PERSONA PROMOTORA
(CUMPLIMENTAR SOLO CUANDO MODIFIQUE DATOS DE UNA COMUNICACIÓN ANTERIOR)

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

DOMICILIO:

TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:						
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:

NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:

☐ PROMOTOR PÚBLICO

☐ PROMOTOR PRIVADO
- ☐ PROMOCIÓN PARA USO PROPIO INDIVIDUAL
- ☐ PROMOCIÓN PARA USO PROPIO EN COOPERATIVA

8 DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA

- ☐ CALIFICACIÓN PROVISIONAL
- ☐ MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL
- ☐ CALIFICACIÓN DEFINITIVA
- ☐ MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA
- ☐ OTROS: .....

9 LUGAR, FECHA Y FIRMA

Con la presente **COMUNICACIÓN** se da cumplimiento a lo establecido en el articulo 37 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autó-noma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

En ..... a ..... de ..... de .....

LA PERSONA REPRESENTANTE

Fdo.: .....

002852/A03D

ILMO/A. SR./A. DELEGADO/A TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA EN .....

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es el Director General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura cuya dirección es Calle Pablo Picasso, 6. 41071 Sevilla.

b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.cfv@juntadeandalucia.es

c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la gestión solicitada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.
La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos

ANEXO IV-BIS

ANEXO IV-BIS

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CUADRO DETALLADO DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS. (Código procedimiento: 2940)
(CUMPLIMENTAR UNA HOJA POR CADA PROGRAMA Y USO DISTINTOS)

PROGRAMA: .....

☐ ALQUILER
☐ VENTA

En caso de viviendas/alojamientos con estancias de uso comunitario, indicar m² totales: .....

Nº ORDEN	M² VIV.	M² GAR.	M² TR.	UBICACIÓN	FINCA REGISTRAL	Nº DORM.	R.M.	M² U.C.R.
							☐	
							☐	
							☐	

ANEXO V

(Página 1 de 3) **ANEXO V**

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO IDENTIFICATIVO	N° REGISTRO, FECHA Y HORA

VISADO DE CONTRATOS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. (Código procedimiento: 862)

Decreto ..... / ..... de ..... de ..... (BOJA n° ..... de fecha .....)

1 DATOS DE LA PERSONA PROMOTORA

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL/DENOMINACIÓN:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:
NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE:			SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

2 LUGAR Y MEDIO DE NOTIFICACIÓN

Marque sólo una opción.

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen en el lugar que se indica:

DOMICILIO NOTIFICACIONES:							
TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:						
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:
ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	CÓD. POSTAL:			
NÚMERO TELÉFONO:	NÚMERO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:					

☐ **OPTO** por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen por medios electrónicos a través del Sistema de Notificaciones Notific@ de la Junta de Andalucía.

En tal caso:

☐ Manifiesto que dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@.

☐ Manifiesto que **NO** dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@, por lo que **AUTORIZO** a la Consejería/Agencia a tramitar mi alta en el referido sistema.

Indique un correo electrónico y/o un número de teléfono móvil donde informar sobre las notificaciones practicadas en el Sistema de Notificaciones Notific@.

Correo electrónico: ..... N° teléfono móvil: .....

3 DATOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:						
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:
ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	CÓD. POSTAL:				
N.° EXPEDIENTE PROMOCIÓN VIV PROTEGIDA .... -PO-00-..... -..... .... /	FECHA CALIFICACIÓN DEFINITIVA						

REFERENCIA CATASTRAL: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

La referencia catastral puede obtenerla en la página https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Tipo de comunicación:

☐ CONTRATO DE COMPRAVENTA ☐ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ☐ OTRAS CESIONES

PRECIO/RENTA PREVISTOS (euros):	FORMA DE PAGO Y OTRAS CONDICIONES DE LA TRANSMISIÓN/ALQUILER/CESIÓN:

002852/A05D

4 DATOS DE LA PERSONA INTERESADA EN ADQUIRIR/ARRENDAR LA VIVIENDA

4.1 PERSONA DESTINATARIA 1

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	FECHA DE NACIMIENTO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta comunicación y con la aportación de sus datos y verificación de los mismos, conforme lo expresado en el apartado 5.3

Fdo.: .....

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 2 de 3) **ANEXO V**

4	**DATOS DE LA PERSONA INTERESADA EN ADQUIRIR/ARRENDAR LA VIVIENDA** (Continuación)
4.2	PERSONA DESTINATARIA 2

NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	FECHA DE NACIMIENTO:	SEXO: ☐ H ☐ M	DNI/NIE/NIF:

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta comunicación y con la aportación de sus datos y verificación de los mismos, conforme lo expresado en el apartado 5.3

Fdo.: .....

5 DOCUMENTACIÓN Y CONSULTA DE DATOS

5.1 Presento la siguiente documentación (original o copia auténtica):

- ☐ 3 ejemplares del contrato de arrendamiento.
- ☐ Acreditación de la personalidad de la persona promotora y su representación.
- ☐ Acreditación expedida por el Registro Público Municipal de Demandantes de de Vivienda Protegida del cumplimiento por la persona destinataria de los requisitos exigidos para el acceso a la Vivienda Protegida, enotro caso, cumplimentará el apartado 6.
- ☐ En caso de percepción de cantidades a cuenta del precio final de la vivienda, documento que acredite la garantía referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.
- ☐ Otros: .....

5.2 Ejerzo mi derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la Administración de la Junta de Andalucía u otras Administraciones, o de sus Agencias y autorizo al órgano gestor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren:

	Documento	Administración/Agencia emisora o a la que se presentó	Fecha de emisión o presentación	Procedimiento
1				
2				
3				

5.3 CONSULTA DE DATOS: (en caso de no marcar ninguna casilla, se entenderá otorgado consentimiento expreso)

- ☐ En caso de presentar acreditación del Registro Público Municipal de Demandantes sobre cumplimiento de requisitos, emitida en un plazo inferior a seis meses antes de la presentación de esta solicitud, esta conllevará la autorización al órgano gestor para la verificación de la identidad de las personas destinatarias. En otro caso conllevará autorización la órgano gestor por parte de todos los Miembros de la Unidad de Convivencia a la que se destina la vivienda, para recabar las certificaciones o la remisión de datos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección General del Catastro; así como la consulta sobre identidad y residencia legal, datos sobre la condición de familia numerosa y de discapacidad de la Consejería competente en materia de Igualdad, y datos fiscales y tributarios de la Consejería competente en materia de Hacienda que estas bases reguladoras requieran aportar.
- ☐ NO CONSIENTE la verificación de datos señalada y aporta la documentación correspondiente en los siguientes casos:

Nombre	Datos o documento cuya consulta no consiente	Documentación que aporta

6 DATOS Y CONSENTIMIENTO MIEMBROS DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA. (solo es preciso cumplimentar este apartado en caso de no presentar certificado acreditativo del cumplimiento de requisitos de Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida)

- Las personas destinatarias de la vivienda **DECLARAN** no ser titulares de ninguna otra vivienda en los términos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida,
- Que su unidad familiar se encuentra incluida en los siguientes grupos de especial protección: .....
- Que los siguientes miembros de la unidad familiar se encuentran en situación de discapacidad:.....
- Que ☐ SI ☐ NO constituye con su unidad familiar una familia numerosa
- Que ha percibido durante el ejercicio ..... unos ingresos (1) de:

Destinatario 1: .....euros y que ☐ SI ☐ NO ha presentado declaración del IRPF ☐ INDIVIDUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO.
Destinatario 2: .....euros y que ☐ SI ☐ NO ha presentado declaración del IRPF ☐ INDIVIDUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO.
Que la unidad familiar o de convivencia a que pertenece está compuesta, ADEMÁS, por la personas que a continuación se relacionan en los apartados siguientes:

Fdo. dest. 1: ..... Fdo. dest. 2: .....

002852/A05D

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

(Página 3 de 3) **ANEXO V**

6 **DATOS Y CONSENTIMIENTO MIEMBROS DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA.** (solo es preciso cumplimentar este apartado en caso de no presentar certificado acreditativo del cumplimiento de requisitos de Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida) (Continuación)

6.2 MIEMBRO UC: .....

APELLIDOS Y NOMBRE: | SEXO: ☐ H ☐ M | DNI/NIE/NIF:

FECHA NACIMIENTO: | INGRESOS: (1) | PRESENTA DECLARACIÓN: ☐ INDIVIDUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta **SOLICITUD** y aportación de dato conforme al apartado 5.3, así como no ser titular de ninguna otra vivienda en los términos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida.

Fdo.: .....

6.3 MIEMBRO UC: .....

APELLIDOS Y NOMBRE: | SEXO: ☐ H ☐ M | DNI/NIE/NIF:

FECHA NACIMIENTO: | INGRESOS: (1) | PRESENTA DECLARACIÓN: ☐ INDIVIDUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta **SOLICITUD** y aportación de dato conforme al apartado 5.3, así como no ser titular de ninguna otra vivienda en los términos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida.

Fdo.: .....

6.4 MIEMBRO UC: .....

APELLIDOS Y NOMBRE: | SEXO: ☐ H ☐ M | DNI/NIE/NIF:

FECHA NACIMIENTO: | INGRESOS: (1) | PRESENTA DECLARACIÓN: ☐ INDIVIDUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta **SOLICITUD** y aportación de dato conforme al apartado 5.3, así como no ser titular de ninguna otra vivienda en los términos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida.

Fdo.: .....

6.5 MIEMBRO UC: .....

APELLIDOS Y NOMBRE: | SEXO: ☐ H ☐ M | DNI/NIE/NIF:

FECHA NACIMIENTO: | INGRESOS: (1) | PRESENTA DECLARACIÓN: ☐ INDIVIDUAL ☐ CONJUNTA ☐ NO OBLIGADO

MANIFIESTA su conformidad a la presentación de esta **SOLICITUD** y aportación de dato conforme al apartado 5.3, así como no ser titular de ninguna otra vivienda en los términos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida.

Fdo.: .....

(1) Si presenta declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: Cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Si no se presenta declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se harán constar los ingresos percibidos, deduciéndose las cotizaciones a la Seguridad Social o mutualidades generales obligatorias y la reducción por rendimientos del trabajo que correspondería en caso de haber efectuado la declaración del IRPF. En este caso, se podrá requerir la documentación acreditativa de los ingresos declarados, tales como certificado de vida laboral, certificado del centro de trabajo o certificado de percepción de pensión o desempleo.

7 **DECLARACIÓN, SOLICITUD, LUGAR, FECHA Y FIRMA**

La persona abajo firmante **DECLARA** que son ciertos cuantos datos figuran en al presente solicitud, así como en la documentación adjunta y **SOLICITA**:

☐ El Visado del contrato de Compraventa/Arrendamiento de Vivienda Protegida.

En ..... a ..... de ..... de .....

LA PERSONA SOLICITANTE/REPRESENTANTE

Fdo.: .....

002852/A05D

ILMO/A. SR./A. DELEGADO/A TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA EN .....

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es el Director General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura cuya dirección es Calle Pablo Picasso, 6. 41071 Sevilla.

b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.cfv@juntadeandalucia.es

c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la gestión solicitada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.

La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos

§ 7

Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la armortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 200, de 10 de octubre de 2007
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2015-90564

Los artículos 104, 105, 106 y 107 del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, establece que la gestión y administración de las viviendas del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma, bien directamente o a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, y engloba las actuaciones tendentes a ordenar y disponer de los bienes que integran dicho Patrimonio, con el objetivo de garantizar los fines sociales de las promociones construidas.

El Decreto 414/1990, de 26 de diciembre, el Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, y el Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, establecieron normas de regularización de situaciones de ocupación para las viviendas en alquiler y acceso diferido a la propiedad en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Respecto a la amortización anticipada existen, asimismo, precedentes en diversos períodos para los adjudicatarios de viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad y las cedidas en régimen de venta con precio aplazado: el Decreto 414/1990, de 26 de diciembre, y el Decreto 378/2000, de 1 de septiembre, por el que se dictaron normas especiales para facilitar la amortización anticipada a los titulares de dichas viviendas.

En el marco de actuaciones tendentes a promover la regularización jurídica de la titularidad de las viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía, se considera conveniente instrumentar diferentes medidas, encaminadas a proveer del correspondiente contrato a los ocupantes sin título de dichas viviendas cedidas, en su día, en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad.

Por otro lado, se establecen diferentes beneficios a fin de promover ofertas de amortización anticipada y de acortamiento de plazos. Para ello, se arbitra, de un lado, un sistema de deducción en el capital pendiente de amortizar a los adjudicatarios de viviendas de promoción pública, cedidas en régimen de compraventa y de acceso diferido a la propiedad; y además también se le concede un descuento dirigido a paliar los gastos de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de las viviendas así como de sus respectivas inscripciones registrales, en su caso.

Estas medidas simplificarán la situación real del sector patrimonial de viviendas de promoción pública de nuestra Comunidad Autónoma y a la vez posibilitará a los

adjudicatarios-compradores la obtención de su escritura de compraventa. Ello conlleva un indudable beneficio para estas personas que van a contar con la titularidad registral y disponibilidad de sus viviendas.

Sin embargo, las medidas relativas a la regularización jurídica de los ocupantes sin título que se contienen en este Decreto no serán de aplicación a las viviendas de promoción pública cuya titularidad o derechos sobre las mismas hayan sido transferidas o se transfieran a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, que se regularán por su propia normativa.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el artículo 1 del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión celebrada el día 4 de septiembre de 2007,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente Decreto tiene por objeto la regulación de medidas relativas a las viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía o sobre las que existen cantidades pendientes de amortizar por sus adjudicatarios.

a) Medidas regularizadoras: Posibilitar a las personas ocupantes de las viviendas, adjudicadas en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad, que carezcan de título para ello, la regularización de su situación mediante el otorgamiento del correspondiente contrato de cesión en arrendamiento, en el caso de ocupantes de viviendas que estuvieran adjudicadas en dicho régimen; o contrato de cesión en compraventa, para el supuesto de quienes estén ocupando una vivienda cuyo régimen de adjudicación hubiera sido el de acceso diferido a la propiedad.

b) Medidas de amortización anticipada o de acortamiento de plazos: Incentivar a las personas titulares-adjudicatarias de las viviendas en régimen de compraventa o acceso diferido a la propiedad, la amortización anticipada o el acortamiento de los plazos de amortización y la formalización en escritura pública de compraventa y su posterior inscripción registral.

2. Las viviendas de promoción pública cuya titularidad o derechos de crédito hayan sido transferidas o se transfieran a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, no podrán acogerse a las medidas regularizadoras. Sin embargo, les serán de aplicación los beneficios establecidos en el artículo 3.2 y 3 relativos a las medidas de amortización anticipada o de acortamiento de plazos, que deberán ser otorgados mediante resolución del órgano competente de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Artículo 2. *Requisitos.*

Las personas que pretendan acogerse a las medidas reguladas en el presente Decreto deberán reunir, según los casos que se detallan, los siguientes requisitos:

1. Para acceder a los beneficios contemplados en el artículo 3.1.a) y b).

a) Ser ocupantes de la vivienda sin título para ello, como mínimo con dos años de antigüedad, con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este Decreto y tener en la misma su residencia habitual y permanente.

b) Acreditar mediante documento auténtico o copia debidamente autenticada la renuncia de la persona titular de los derechos arrendaticios o de acceso diferido a la propiedad sobre la vivienda.

c) Tener unos ingresos familiares que no superen en dos veces y media el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

d) Cumplir los requisitos para ser adjudicatario de una vivienda de promoción pública de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo de Andalucía y en el artículo 5 del

Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio.

e) Comprometerse a abonar las rentas que le correspondan desde el momento de la ocupación de la vivienda.

f) Comprometerse a elevar a escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad, la compraventa efectuada, cuando se vaya a proceder a la adjudicación en dicho régimen.

2. Para acceder a los beneficios contemplados en el artículo 3.2.

a) Tener adjudicada la vivienda a la que se refiere la solicitud en régimen de compraventa o acceso diferido a la propiedad.

b) Comprometerse a elevar a escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad, la compraventa efectuada.

c) En el supuesto de acortamiento de plazos de amortización el importe del capital pendiente no vencido que le reste por abonar, una vez deducidas las bonificaciones a que tengan derecho de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto, sumado a la deuda vencida y no pagada ha de ser superior a seiscientos euros. Asimismo, se deberá estar al corriente en el pago de las cuotas devengadas en el momento de la solicitud del beneficio o suscribir un compromiso de pago de las mismas en las condiciones que se detallan en el artículo 5.5.

3. Para acceder a los beneficios contemplados en el artículo 3.3.

a) Tener adjudicada la vivienda a la que se refiere la solicitud en régimen de compraventa.

b) Estar al corriente en el pago de las cuotas devengadas en el momento de la solicitud o suscribir un compromiso de pago de las mismas en las condiciones que se regulan en el artículo 5.5.

Artículo 3. *Beneficios.*

1. Las personas ocupantes sin título de una vivienda de promoción pública adjudicada en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad perteneciente a la Comunidad Autónoma de Andalucía, que cumplan los requisitos exigidos en el artículo 2.1, podrán obtener, según los casos, los siguientes beneficios previa resolución dictada conforme al procedimiento regulado en el artículo 4:

a) El título que formalice su relación contractual con la Administración.

b) Deducción de doscientos cincuenta euros en el importe del capital pendiente de vencimiento para que eleven a escritura pública e inscriban en el Registro de la Propiedad sus respectivos títulos, cuando se vaya a proceder a la adjudicación en régimen de compraventa.

2. Las personas solicitantes de amortización anticipada o de acortamiento de los plazos de amortización de las viviendas adjudicadas en régimen de acceso diferido a la propiedad o de compraventa y cumplan los requisitos exigidos en el artículo 2.2, podrán obtener los siguientes beneficios previa resolución dictada conforme al procedimiento regulado en el artículo 5:

a) Deducción en el importe del capital pendiente de amortizar no vencido de un dos por ciento por cada año que se reduzca el período de amortización. En ningún caso las deducciones podrán ser superiores al veinte por ciento del capital pendiente de vencimiento al momento de la solicitud de amortización anticipada o acortamiento de los plazos.

b) Deducción de doscientos cincuenta euros en el importe del capital pendiente de vencimiento para que eleven a escritura pública de compraventa e inscriban en el Registro de la Propiedad sus respectivos títulos.

c) En el supuesto de acortamiento de plazos de amortización el interés aplicado sobre el importe del capital pendiente de vencimiento se fijará en el tres por ciento anual, siempre que este porcentaje sea inferior al establecido en el contrato, de lo contrario se seguirá aplicando el interés pactado.

3. Las personas titulares-adjudicatarias en régimen de compraventa con cantidades pendientes de amortizar no vencidas que pretendan elevar a escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad sus respectivos títulos, y cumplan los requisitos exigidos en el artículo 2.3, podrán obtener los siguientes beneficios previa resolución dictada conforme al procedimiento regulado en el artículo 5:

a) Deducción de doscientos cincuenta euros en el importe del capital pendiente de vencimiento para que eleven a escritura pública de compraventa e inscriban en el Registro de la Propiedad sus respectivos títulos.

b) El interés a aplicar, sobre el importe del capital pendiente de amortizar no vencido, se fijará en el tres por ciento anual, siempre que este porcentaje sea inferior al establecido en el contrato, de lo contrario se seguirá aplicando el interés pactado.

4. Los beneficios establecidos en este artículo serán deducidos o fijados, en el supuesto de reducción del tipo de interés aplicable, del importe del capital pendiente de amortizar no vencido, y no podrán dar lugar a saldo negativo en la liquidación a favor del solicitante, por lo que, en consecuencia, no generarán derecho ninguno a devolución.

Artículo 4. *Procedimiento para la concesión de beneficios a las personas ocupantes sin título de una vivienda de promoción pública.*

1. La solicitud para la obtención de los beneficios contemplados en el artículo 3.1 se presentará en el plazo previsto en la Disposición adicional segunda y conforme al modelo que figura como Anexo 1, en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o preferentemente, en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

A la solicitud deberá acompañarse como mínimo original o copia autenticada de la siguiente documentación:

a) Certificado del Ayuntamiento correspondiente, acreditativo de que la persona solicitante, en el momento de la solicitud, tiene fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda, así como de la fecha desde la que ocupa la misma.

b) Documento acreditativo de la renuncia de la persona titular de los derechos arrendaticios o de acceso diferido a la propiedad sobre la vivienda.

c) Documento Nacional de Identidad de la persona solicitante u otro documento que legalmente lo sustituya.

d) Documentos acreditativos de los ingresos percibidos, sirviendo a tal efecto la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior a la solicitud, con plazo de presentación vencido. Si la persona interesada no hubiese presentado declaración del citado Impuesto, por no estar obligado a ello, la acreditación se efectuará mediante declaración responsable de todos los miembros de la unidad familiar, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

e) Declaración responsable de asumir los compromisos establecidos en el artículo 2.1.e) y f).

2. La Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes donde radique la respectiva vivienda comprobará las solicitudes y la documentación presentada, pudiendo requerir, en cualquier caso, a los solicitantes para que completen o subsanen dicha documentación.

En el caso de que no se cumplan los requisitos exigidos en este Decreto, la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes dictará resolución desestimatoria.

En el supuesto de que se cumplan los requisitos exigidos, se remitirá lo actuado a la Dirección General competente en materia de Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que confeccionará el correspondiente estudio económico donde quedará determinado el régimen y condiciones de la cesión y la valoración de la vivienda.

3. La Dirección General competente en materia de Vivienda remitirá el estudio económico a la Delegación Provincial correspondiente. La persona titular de la Delegación

Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes donde radique la respectiva vivienda, aprobará mediante Resolución, el documento administrativo de cesión en base a la propuesta económica correspondiente, para que, en el plazo de quince días desde la notificación, el adjudicatario firme el documento administrativo, momento en el que quedará formalizada la cesión.

4. Contra las resoluciones recaídas en el procedimiento regulado en este artículo cabe interponer recurso de alzada, ante la persona titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 5. *Procedimiento para la concesión de beneficios a las personas titulares adjudicatarias de viviendas de promoción pública.*

1. Las solicitudes de los beneficios que se regulan en el artículo 3.2 y 3 se presentarán en cualquier momento, en los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o preferentemente, en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y se formalizarán conforme al modelo que figura como Anexo II.

2. La Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, donde radique la respectiva vivienda, comprobará las solicitudes y la documentación presentada y remitirá lo actuado a la Dirección General competente en materia de Vivienda.

3. En el caso de que no se cumplan los requisitos establecidos la persona titular de la citada Dirección General dictará resolución desestimatoria.

4. Comprobado que las personas solicitantes cumplen los requisitos exigidos por este Decreto, se confeccionará por la Dirección General el correspondiente estudio económico, donde constarán las condiciones de los beneficios concedidos, previstos en el artículo 3.2 y 3.

5. Las resoluciones sobre concesión de amortización anticipada, acortamiento de los plazos de amortización y elevación a escritura pública de compraventa e inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, serán dictadas por la persona titular de la Dirección General competente en materia de Vivienda, y notificadas a la persona solicitante junto con su liquidación, que englobará los beneficios establecidos en el artículo 3.2 y 3, respectivamente, así como, en su caso, la deuda vencida y no pagada.

Cuando exista deuda vencida y no pagada, en los supuestos de acortamiento de plazos de amortización y elevación a escritura pública de compraventa e inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, se indicará que aquélla se abonará mediante el prorrateo de la misma en las mensualidades que resulten de los plazos de amortización.

6. La resolución será notificada al interesado, concediéndole un plazo de un mes, a contar desde la notificación, para el abono de las cantidades que figuran en el estudio económico o que exprese su no aceptación. Transcurrido dicho plazo sin haber abonado las cantidades o en caso de no aceptación, la Dirección General competente en materia de vivienda, dictará resolución declarando la pérdida del derecho.

7. Contra las resoluciones recaídas en el procedimiento regulado en el artículo 5 cabe interponer recurso de alzada, ante la persona titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 6. *Precio y renta de las viviendas.*

1. Las viviendas que se cedan en régimen de compraventa se valorarán de acuerdo con la normativa vigente a la fecha en la que quede acreditada su ocupación. Una vez determinado el precio de la vivienda, éste se abonará mediante el pago de un cinco por ciento en concepto de aportación inicial a la firma del documento administrativo en el que se formalice la cesión de la vivienda, y el noventa y cinco por ciento restante con anterioridad o simultáneamente a la firma de la escritura de compraventa.

2. La renta anual de las viviendas adjudicadas en régimen de arrendamiento será el resultado de aplicar el uno y medio por ciento del precio de venta que tuviera según la normativa aplicable en el momento que quede acreditada la ocupación de la vivienda por el solicitante. La liquidación de la deuda existente desde la fecha de ocupación hasta el momento de la formalización del contrato de arrendamiento se hará efectiva mediante el pago cada mes de una cantidad equivalente al importe de la renta mensual.

3. Excepcionalmente, a instancia de la persona solicitante, y por sus circunstancias socioeconómicas, la persona titular de la Dirección General competente en materia de Vivienda, mediante resolución podrá autorizar el pago aplazado del precio de la venta en las condiciones que se establezcan en la misma, debiéndose prever en ella que el interés del precio aplazado será de un tres por ciento anual, así como el carácter resolutorio que respecto de la compraventa tendrá el impago de precio aplazado.

4. El precio de venta de las viviendas ubicadas en Barriadas de Rehabilitación Integral con expediente iniciado, conforme al artículo 88 del Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, o norma que lo sustituya, que se acojan al proceso de regularización establecido en el presente Decreto, podrá minorarse hasta un cincuenta por ciento, mediante resolución de la Dirección General competente en materia de Vivienda.

Artículo 7. *Domiciliaciones bancarias.*

Las personas beneficiarias de cualquiera de las medidas reguladas en este Decreto, domiciliarán las cantidades pendientes de pago en la entidad de crédito de su elección.

Artículo 8. *Sentido del silencio administrativo.*

Las solicitudes que se presenten en los procedimientos regulados en el presente Decreto se entenderán desestimadas por silencio administrativo si, transcurrido el plazo máximo de seis meses, a partir de la fecha de presentación de la solicitud, no se hubiera dictado y notificado resolución expresa en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.1, en relación con el Anexo II, números 8.2.9 y 8.2.11 de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos.

Disposición adicional primera. *Nuevo plazo de solicitud para la compra de viviendas ubicadas en grupos mixtos.*

En virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional tercera, apartado tres del Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, se concede un nuevo plazo de solicitud para que los arrendatarios de las viviendas que resultaron adjudicadas en grupos mixtos al amparo del Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, sobre adjudicación de las viviendas de protección oficial promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o cualesquiera otras de promoción pública cuya titularidad corresponda al Estado o a sus Organismos Autónomos, aún cuando hayan sido objeto de segundas o sucesivas adjudicaciones bajo otra normativa, pertenecientes a grupos que fueron cedidos en régimen de venta y arrendamiento, los denominados grupos mixtos, puedan solicitar la compra de sus viviendas en el plazo de seis meses, a partir de la entrada en vigor de este Decreto, en las mismas condiciones de venta que se recogían en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre.

Disposición adicional segunda. *Convocatoria para la presentación de las solicitudes para la concesión de medidas de regularización a ocupantes sin título.*

Se concede a los ocupantes sin título de viviendas de promoción pública que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.1, un plazo de tres meses a contar desde la fecha de la entrada en vigor del presente Decreto para que soliciten la regularización de su situación jurídica en los términos expresados en el artículo 4.

Disposición adicional tercera. *Segundas o posteriores transmisiones intervivos.*

1. Conforme a lo dispuesto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y en 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 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, las segundas o posteriores transmisiones intervivos de las viviendas protegidas de promoción pública de la Administración de la Junta de Andalucía, estarán sujetas a los requisitos establecidos en la citada normativa y en la que se hubiera dictado en desarrollo de aquélla.

2. El adquirente no podrá tener unos ingresos familiares anuales que superen en dos veces y media el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, calculados de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 149/2003, de 10 de junio, o norma que lo sustituya.

3. En las transmisiones a las que se refiere los apartados anteriores, siempre que existan cantidades pendientes de amortización a favor de la Administración de la Junta de Andalucía, o de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, el adquirente quedará subrogado en la posición que ocupe el transmitente en su relación obligacional con la Administración de la Junta de Andalucía, o con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Disposición transitoria primera. *Expedientes administrativos de desahucio.*

Los expedientes de desahucio en trámite por ocupación sin título, que no sean firmes en vía administrativa a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, quedarán suspendidos bien hasta que expire el plazo establecido en la Disposición adicional segunda para que la persona interesada solicite su regularización, o bien, en caso de haberla solicitado, hasta la conclusión del procedimiento regulado en el artículo 4. En función del contenido de la resolución dictada en este procedimiento, se acordará la continuación o archivo de las actuaciones de desahucio.

Disposición transitoria segunda. *Liquidaciones en trámite.*

Las liquidaciones de amortización anticipada, que a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto se encuentren en tramitación o bien se encuentren resueltas y pendientes de pago, sin que haya vencido el plazo para el abono voluntario de la cantidad resultante, se adaptarán al régimen de los beneficios regulados para dichos supuestos en el presente Decreto.

Disposición transitoria tercera. *Efectos de transmisiones intervivos.*

Las segundas o posteriores transmisiones intervivos que se hayan efectuado a partir de la entrada en vigor del Decreto 149/2003, de 10 de junio, hasta la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, surtirán nuevos efectos, en el supuesto de estar autorizadas por la persona titular de la Delegación Provincial correspondiente y se regirán de conformidad con lo previsto en el Decreto 166/1999, de 27 de julio, que regula las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango, en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones precise para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Modificación de determinadas previsiones.*

Se faculta a la Consejera de Obras Públicas y Transportes para que, mediante Orden, pueda modificar los plazos de presentación de solicitudes que se contemplan en el presente Decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO I

ANVERSO

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

REFERENCIA DE LA VIVIENDA	
MATRÍCULA GRUPO	
NÚMERO CUENTA	

SOLICITUD

REGULARIZACIÓN COMO ADJUDICATARIO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

☐ **RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO** ☐ **ACCESO DIFERIDO A LA PROPIEDAD**

Decreto 237/2007, de 4 de septiembre (BOJA nº_____ de fecha _____)

1 DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRE	FECHA NACIMIENTO	DNI/NIF
DOMICILIO		ESTADO CIVIL
LOCALIDAD	PROVINCIA	C. POSTAL
TELÉFONO FIJO Y MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO	
APELLIDOS Y NOMBRE DEL CÓNYUGE, EN SU CASO		DNI/NIF

2 FORMA Y FECHA EN LA QUE SE REALIZÓ LA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA

☐ Por cesión de un familiar. ☐ Por cambio con otra persona.
☐ Por cesión de otra persona NO familiar. ☐ Por alquiler a su titular
☐ Por compra al titular de la vivienda. ☐ Otras.

Fecha en que ocupó la vivienda: ☐

3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA VIVIENDA

4 CIRCUNSTANCIAS PERSONALES, FAMILIARES Y ECONÓMICAS DEL/DE LA SOLICITANTE

Nº orden La persona solicitante	Apellidos y nombre		Fecha Nacimiento	Vive a cargo de la persona solicitante	Ingresos anuales brutos
1					
Miembros de la unidad familiar	**Apellidos y nombre**	**Parentesco con la persona solicitante**	**Fecha Nacimiento**	**Vive a cargo de la persona solicitante**	**Ingresos anuales brutos**
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
		Nº DE MIEMBROS		INGRESOS ANUALES BRUTOS FAMILIARES	€

REVERSO

5 DOCUMENTACIÓN ADJUNTA (Original y/o copia para su cotejo)

- ☐ Certificado del Ayuntamiento acreditativo de que la persona solicitante tiene fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda en el momento de la solicitud, así como de la fecha desde la que ocupa la misma.
- ☐ Documento acreditativo de la renuncia de la persona titular de los derechos arrendaticios o de acceso diferido, a la propiedad sobre la vivienda.
- ☐ DNI/NIF del la persona solicitante o equivalente.
- ☐ Documento acreditativo de los ingresos percibidos (Declaración del IRPF de cada uno de los miembros de la unidad familiar o, en su caso, declaración responsable de no estar obligado a ello).

6 DATOS BANCARIOS

Código Entidad ☐☐☐☐ Código Sucursal ☐☐☐☐ Dígito Control ☐☐ Nº Cuenta ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Entidad: .....

Domicilio: .....

Localidad: ..... Provincia: ..... C. Postal: .....

7 SOLICITUD, DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMA

El/la abajo firmante **DECLARA**, bajo su expresa responsabilidad, que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud, así como en la documentación que se acompaña, y que:

- ☐ Reúne todos los requisitos para acogerse a las medidas e incentivos regulados en el presente Decreto.
- ☐ **AUTORIZA** a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para que pueda solicitar y obtener cualquier información de carácter registral o catastral.

En caso de resolverse favorablemente la presente solicitud, **SE COMPROMETE**:

- ☐ A abonar las cuotas que le correspondan desde el momento de la ocupación que se acredite, cuando la adjudicación sea en arrendamiento.
- ☐ A elevar a escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad, la compraventa efectuada, en el caso de que se proceda a la adjudicación en dicho régimen.

Y **SOLICITA** la regularización como adjudicatario de vivienda protegida de promoción pública.

En ..... a ..... de ..... de .....

EL/LA SOLICITANTE

Fdo.: .....

ILMO/A. SR/A. DELEGADO/A PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES EN .....

PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la Consejería de Obras Públicas y Transportes le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este documento/impreso/formulario y demás que se adjuntan van a ser incorporados, para su tratamiento, en un fichero automatizado. Asimismo, se le informa que la recogida y tratamiento de dichos datos tienen como finalidad gestionar el proceso de solicitud, y en su caso la adjudicación de la vivienda de referencia.
De acuerdo con lo previsto en la citada Ley Orgánica, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiendo un escrito al titular de la Delegación Provincial correspondiente.

La presentación de esta solicitud conllevará la autorización al órgano gestor para recabar las certificaciones a emitir por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la Tesorería General de la Seguridad Social y por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, que sean requeridas por la Orden de convocatoria, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

001310

ANEXO II

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

REFERENCIA DE LA VIVIENDA	
MATRÍCULA GRUPO	
NÚMERO CUENTA	

SOLICITUD

INCENTIVOS DESTINADOS A ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

☐ **AMORTIZACIÓN ANTICIPADA DE LAS CANTIDADES PENDIENTES DE PAGO**
☐ **ACORTAMIENTO DE LOS PLAZOS DE AMORTIZACIÓN**
☐ **FORMALIZACIÓN EN ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

Decreto 237/2007, de 4 de septiembre (BOJA nº..... de fecha .....)

1 DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRE	FECHA NACIMIENTO	DNI/NIF
DOMICILIO		ESTADO CIVIL
LOCALIDAD	PROVINCIA	C. POSTAL
TELÉFONO FIJO Y MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO	
APELLIDOS Y NOMBRE DEL CÓNYUGE, EN SU CASO		DNI/NIF

2 DOCUMENTACIÓN ADJUNTA (Original y/o copia para su cotejo)

☐ Certificado del Ayuntamiento de que el/la solicitante tiene fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda, en el momento de la solicitud.

3 DATOS BANCARIOS

Código Entidad ☐☐☐☐ Código Sucursal ☐☐☐☐ Dígito Control ☐☐ Nº Cuenta ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Entidad: .....

Domicilio: .....

Localidad: ..... Provincia: ..... C. Postal: .....

4 SOLICITUD, DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMA

El/la abajo firmante **DECLARA**, bajo su expresa responsabilidad, que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud, así como en la documentación que se acompaña, y que:

☐ Reúne todos los requisitos para acogerse a las medidas e incentivos regulados en el presente Decreto.

☐ **AUTORIZA** a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para que pueda solicitar y obtener cualquier información de carácter registral o catastral.

En caso de resolverse favorablemente la presente solicitud, **SE COMPROMETE**: (señalar lo que proceda)

☐ A liquidar las cuotas pendientes de pago que pudieran existir con anterioridad al momento de la escritura o, en su caso, suscribir compromiso de pago de las mismas según lo dispuesto en el Decreto de referencia.

☐ A elevar a escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad, la compraventa efectuada.

Y **SOLICITA** la concesión de lo interesado.

En ..... a ..... de ..... de .....

EL/LA SOLICITANTE

Fdo.: .....

0 0 1 3 1 1

ILMO/A. SR/A. DIRECTOR/A GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA.

PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la Consejería de Obras Públicas y Transportes le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este documento/impreso/formulario y demás que se adjuntan van a ser incorporados, para su tratamiento, en un fichero automatizado. Asimismo, se le informa que la recogida y tratamiento de dichos datos tienen como finalidad gestionar el proceso de solicitud, y en su caso la concesión de los beneficios solicitados.
De acuerdo con lo previsto en la citada Ley Orgánica, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiendo un escrito a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Consejería de Obras Públicas y Transportes. C/ Diego Martínez Barrio, nº 10. 41071 - SEVILLA.

La presentación de esta solicitud conllevará la autorización al órgano gestor para recabar las certificaciones a emitir por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la Tesorería General de la Seguridad Social y por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, que sean requeridas por la Orden de convocatoria, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

§ 8

Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 114, de 3 de octubre de 2000
Última modificación: 12 de enero de 2011
Referencia: BOJA-b-2015-90566

Por el Decreto 100/1995, de 18 de abril, se reguló en la Comunidad Autónoma de Andalucía el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, estableciéndose en la legislación autonómica en materia de vivienda la novedad consistente en que los arrendatarios de viviendas de promoción pública pudieran acceder a la propiedad previo cumplimiento de determinados requisitos, entre los que destacan la regularidad en el pago de la renta y el arraigo del adjudicatario y su familia en su vivienda pública. Tal medida no supuso una quiebra del sistema de cesión ordinario de viviendas públicas en alquiler y, por el contrario, vino a dar respuesta a una demanda de un sector de adjudicatarios que aspiraban justificadamente a su consolidación en las viviendas.

Mediante el Decreto 210/1999, de 5 de octubre, se modificó dicho Decreto 100/1995, procediendo, por una parte, a adaptar el cálculo y abono del precio de la vivienda al III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002 y a la evolución de los tipos de interés y, por otra, a garantizar el acceso igualitario de los arrendatarios a la posible compra, posibilitando, asimismo, la implicación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en la política de vivienda de promoción pública.

La reforma operada por la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 210/1999 aconseja la elaboración de un texto que refunda ambas redacciones con objeto de proporcionar una mayor claridad normativa y, a la vez, abordar cuestiones como la imputación de rentas, la regularidad en el abono de las mismas y la venta de las viviendas de promoción pública adjudicadas en arrendamientos al amparo del Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, sobre adjudicación de viviendas promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda, o cualesquier otras que tengan la consideración de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública cuya titularidad hubiera correspondido al Estado o a sus Organismos Autónomos, en este caso, dada la excepcionalidad de la adjudicación producida en su día, procurando mejorar la gestión de grupos de estas características mediante la homogeneidad del régimen de cesión.

Dada su repercusión social, cabe señalar que en el proceso de elaboración del presente Decreto han sido consultados distintos colectivos ciudadanos, habiendo emitido informe al respecto el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 1 de septiembre de 2000,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto la regulación de los requisitos y condiciones que deben cumplir los adjudicatarios de viviendas de promoción pública cedidas en arrendamiento, para acceder a la propiedad de las mismas.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El presente Decreto será de aplicación a las siguientes viviendas de promoción pública:

a) Las promovidas y que se promuevan por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, directamente o mediante convenios con Entidades Locales y otros promotores públicos.
b) Las de promoción pública transferidas por el Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía.
c) Las de promoción pública cedidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y a las Entidades Locales.

Artículo 3. *Oferta de venta.*

1. La Administración, Empresa Pública o promotor público titulares de las viviendas objeto de este Decreto, bien directamente o a través del Ayuntamiento o promotor público que tenga encomendada la gestión, podrán ofrecer en venta las viviendas a los arrendatarios, con los requisitos y en las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.
2. Este procedimiento de cambio de régimen se iniciará, exclusivamente, de oficio, a iniciativa de la Administración, de la Empresa Pública o del Promotor Público titular de las viviendas, quienes se reservan la decisión discrecional de considerar oportuno para el interés público formular la oferta de venta. Las solicitudes pueden formularse por los adjudicatarios, Ayuntamientos y otros sujetos interesados. Las solicitudes que puedan formularse por los adjudicatarios o cualesquiera otros sujetos interesados se consideran peticiones realizadas al amparo del artículo 29 de la Constitución Española.
3. La oferta de venta se realizará mediante resolución del Director General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, u órgano competente de la entidad titular de la vivienda.

Artículo 4. *Criterios para la oferta.*

1. Para realizar la oferta de venta se atenderá, entre otros, a los siguientes criterios: Grado de cumplimiento de los contratos de arrendamiento, estado de conservación de los inmuebles, demanda y necesidades de viviendas de alquiler en la localidad, y posibilidades económicas de los inquilinos para hacer frente a los gastos derivados de la adquisición de las viviendas.
2. La oferta de venta, en su caso, se efectuará mediante resolución del órgano competente de la Administración o entidad titular de la vivienda.

Artículo 5. *Requisitos de los adjudicatarios.*

1. Podrán acogerse a la oferta los arrendatarios que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que hayan ocupado la vivienda durante, al menos, un año. En el caso de subrogaciones legalmente autorizadas, el tiempo se computará desde la ocupación del primer titular del que trae causa.
b) Que se encuentren al corriente en el pago de las rentas.
c) Que sus ingresos anuales familiares no superen el límite máximo establecido para acceder a una vivienda protegida en venta en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo que en su momento esté vigente.

2. En los supuestos en que la oferta de venta haya sido aceptada por el 75% o más de las viviendas que compongan la promoción, cumpliendo estos adjudicatarios los requisitos

del apartado anterior, el resto de adjudicatarios de la promoción que quiera optar, en su caso, a la oferta de venta de su vivienda podrán ser eximidos en su caso del cumplimiento de alguno de los requisitos mediante resolución del Director General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con objeto de que se posibilite la venta de la totalidad de la promoción.

Artículo 6. *Gestión municipal, por empresa pública o por promotor público.*

1. Cuando la gestión de las viviendas esté encomendada a un Ayuntamiento, Empresa Pública o promotor público, por los mismos se elevará al titular de las viviendas informe sobre los extremos citados en el artículo anterior, así como propuesta de oferta para la enajenación de las viviendas.

2. El titular deberá notificar al gestor la resolución relativa a la oferta de venta en un plazo no superior a tres meses, contados a partir de su recepción, entendiéndose no aceptada la misma de no dictarse resolución expresa dentro de tal plazo.

3. Aceptada la propuesta por el titular, el Ayuntamiento, Empresa Pública o promotor público que tenga encomendada la gestión de las viviendas realizará las actuaciones preparatorias conducentes a la formalización y firma de la escritura de compraventa.

4. Las Administraciones Públicas y Entidades titulares de las viviendas, así como las encargadas de la gestión de las mismas determinarán, mediante Convenio, las condiciones de colaboración en el proceso de venta.

Artículo 7. *Colaboración municipal.*

En aquellos grupos de viviendas en los que la Administración Autonómica o la Empresa Pública de Suelo de Andalucía ostenten la titularidad y la gestión de las mismas, ambas podrán suscribir con los respectivos Ayuntamientos convenios de colaboración para la realización de actuaciones previstas en el artículo anterior.

Artículo 8. *Comunicación de enajenación.*

Cuando la Administración Local, Empresa Pública o promotor público tengan cedida la titularidad de las viviendas a que se refiere este Decreto, comunicarán a la Consejería de Obras Públicas y Transportes el acuerdo de enajenación de las mismas válidamente adoptado, así como el resultado final de dicho proceso.

Artículo 9. *Precio de las viviendas.*

1. El precio de venta, en primera transmisión efectuada por la Administración de las viviendas en arrendamiento, por metro cuadrado de superficie útil será en el Ámbito Territorial Primero el 80 por ciento, y en el Ámbito Territorial Segundo el 70 por ciento del módulo básico estatal vigente en la fecha de la oferta de venta, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio de precio máximo superior, y reducido en un porcentaje directamente dependiente de la antigüedad de las viviendas de acuerdo con la tabla que figura en el anexo I.

2. El precio calculado por aplicación de lo establecido en el apartado anterior podrá reducirse hasta en un 35 por ciento de la siguiente forma: hasta un 10 por ciento en función del estado físico de las viviendas o por su localización dentro del casco urbano, y hasta un 25 por las condiciones socioeconómicas de las personas adjudicatarias o de la zona.

Dicha reducción se acordará mediante resolución motivada de la persona titular de la Dirección de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía o persona en quien delegue.

3. La Administración aplicará adicionalmente a la cantidad resultante del apartado anterior, siempre que la antigüedad de la persona arrendataria en la vivienda sea de al menos tres años, un 10 por ciento de reducción si se aprecia regularidad en el abono de la renta de la persona adjudicataria. Se entenderá que existe regularidad siempre que la persona adjudicataria haya satisfecho un número equivalente al 80 por ciento de los recibos facturados en los últimos tres años. El examen de la regularidad se efectuará durante los últimos tres años y mediante cómputo anual.

Excepcionalmente podrán efectuarse ofertas públicas de venta de grupos y promociones en cuyo caso los requisitos, plazo, precio y resto de condiciones se establecerán en virtud de

acuerdo motivado de la persona titular de la Dirección de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o persona en quien delegue.

4. Las rentas efectivamente abonadas reducirán el precio obtenido, una vez aplicadas las reducciones anteriores.

5. No obstante, el precio de la vivienda una vez realizadas, si procede, todas o alguna de las reducciones enumeradas en los apartados anteriores, con excepción de la reducción de rentas efectivamente abonadas, no podrá en ningún caso ser inferior al importe que figure en el estudio económico de valoración definitiva del grupo que corresponda a cada vivienda cuenta. Las reducciones se practicarán sin perjuicio de otros beneficios legalmente establecidos sobre las cantidades a abonar sin que rija, en este caso, la limitación del importe del estudio económico.

Artículo 10. *Abono del precio.*

1. El adjudicatario comprador deberá abonar el precio de la vivienda objeto de la oferta de venta efectuada de la siguiente forma:

– Un 5% del precio al aceptar la oferta.

– El 95% restante con anterioridad o, simultáneamente, a la firma de la escritura de compraventa.

2. En todo caso, la oferta de venta quedará sometida a la condición suspensiva de haber satisfecho el comprador el precio total de la vivienda en la fecha que la Administración o Entidad vendedora fije para la firma de la escritura de compraventa.

Artículo 11. *Prohibición de disponer.*

1. La compraventa se ajustará a las prescripciones establecidas en la normativa vigente en cada momento sobre el régimen de venta de viviendas de promoción pública, no pudiéndose transmitir ínter vivos en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios hasta transcurridos diez años a contar desde la fecha de adquisición, con las excepciones previstas en el artículo 13.5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, o norma que lo sustituya, prohibición que se hará constar en el contrato de compraventa.

2. Sin perjuicio de las acciones que correspondan por incumplimiento de la anterior prohibición de disponer, las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción pública, los trasteros y los garajes vinculadas a ellas estarán sujetos a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la Administración de la Junta de Andalucía o del Ayuntamiento o entidad que tenga cedida la titularidad de las viviendas, de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y en su correspondiente normativa de desarrollo.

Disposición adicional primera. *Financiación del precio.*

1. Para hacer frente al pago del precio, el comprador podrá obtener financiación a través de entidad de crédito; a tal efecto, la Administración vendedora podrá suscribir convenios con entidades de crédito públicas o privadas, con objeto de facilitar la financiación.

2. Excepcionalmente, en los casos de notorio interés social y mediante resolución del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, podrá autorizarse la venta con precio aplazado en las condiciones que se establezcan en la misma resolución, debiéndose prever en la misma el carácter resolutorio que respecto de la compraventa tendrá el impago del precio aplazado.

Disposición adicional segunda. *Límite de ingresos.*

El límite de ingresos establecido en el apartado a) del artículo 1 de este Decreto podrá ser actualizado mediante Orden del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Disposición adicional tercera. *Condiciones de venta de las viviendas cedidas en arrendamiento pertenecientes a grupos cedidos en régimen de venta y arrendamiento, adjudicadas al amparo del Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, así como del Decreto 2851/1977, de 2 de noviembre.*

1. Los arrendatarios de las viviendas de promoción pública que resultaron adjudicadas al amparo del Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, aun cuando hayan sido objeto de segunda o sucesivas adjudicaciones bajo otra normativa, pertenecientes a grupos que fueron cedidos en régimen de venta y arrendamiento, podrán solicitar la compra de sus viviendas en el plazo de seis meses, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto. Las solicitudes serán resueltas por el correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y la venta se ajustará, en todo momento, a lo dispuesto en las siguientes condiciones específicas:

a) El precio de estas viviendas será igual al precio de venta que sirvió de base para calcular la renta en el momento de su adjudicación.

b) La Junta de Andalucía exigirá una aportación inicial del 2% del precio, que se hará efectiva en el momento de aceptar la oferta de venta.

c) La parte del precio cuyo pago se aplaza tendrá la consideración de préstamo a devolver en treinta años, al 4% de interés anual, que se hará efectivo mediante pago de cuotas de amortización crecientes en un 4% cada doce mensualidades consecutivas, según tabla de amortización que figura como Anexo 2 al presente Decreto.

d) En garantía de la obligación del abono del precio aplazado, se constituirá hipoteca a favor de la Administración de la Junta de Andalucía.

e) Las rentas efectivamente abonadas reducirán el precio de la vivienda. La reducción se realizará sobre el 2% de aportación inicial, y posteriormente sobre el precio aplazado que resulte de la financiación, reduciendo el mismo conforme a la liquidación que se realizará al efecto.

2. Las viviendas de promoción pública que resultaron adjudicadas en arrendamiento al amparo del Decreto 2851/1977, de 2 de noviembre, de adjudicación de viviendas promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda y la extinguida Obra Sindical del Hogar, podrán ser objeto de venta en las condiciones que se determinen por el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes u órgano correspondiente.

3. Se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, mientras existan viviendas de este tipo que no se hayan acogido a la posibilidad de compra, a ampliar el plazo de acogimiento señalado en el apartado 1 y conceder nuevos plazos de solicitud del beneficio regulado en esta disposición adicional, dando cuenta, en este último supuesto, al Consejo de Gobierno.

Disposición transitoria única. *Ofertas de venta formuladas al amparo del Decreto 100/1995, de 18 de abril.*

Lo dispuesto en el presente Decreto será de aplicación a todas las ofertas de venta formuladas al amparo del Decreto 100/1995, de 18 de abril, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, que no hayan sido expresamente aceptadas por los interesados en la fecha de entrada en vigor de este Decreto; estas ofertas quedarán sin efectos y se sustituirán por otras ofertas de venta realizadas al amparo de esta norma.

Disposición derogatoria única.

A la entrada en vigor del presente Decreto quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo y, expresamente, el Decreto 100/1995, de 18 de abril, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, modificado parcialmente por la disposición adicional primera del Decreto 210/1999, de 5 de octubre, por el que se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la titularidad de determinadas promociones de viviendas, locales y garajes, vinculados o no, propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se modifica el Decreto 100/1995, de 18 de abril.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para dictar las disposiciones que precise el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO 1

Porcentaje aplicable al precio de las viviendas

Número de años transcurridos desde la primera ocupación	Coeficiente reductor sobre el valor de la vivienda
10	10%
11	12%
12	14%
13	16%
14	18%
15	20%
16	22%
17	24%
18	26%
19	28%
20	30%
más de 20	32%

ANEXO 2

Tabla de amortización

Año	Términos amortizativos	Intereses	Amortización anual	Total amort.	Capital pendiente
1	0,03466667	0,04000000	-0,00533333	-0,00533333	1,00533333<
2	0,03605334	0,04021333	-0,00415999	-0,00949332	1,00949332<
3	0,03749547	0,04037973	-0,00288426	-0,01237758	1,01237758<
4	0,03899529	0,04049510	-0,00149981	-0,01387739	1,01387739<
5	0,04055510	0,04055510	0,00000000	-0,01387739	1,01387739<
6	0,04217730	0,04055510	0,00162220	-0,01225519	1,01225519<
7	0,04386439	0,04049021	0,00337418	-0,00888101	1,00888101<
8	0,04561897	0,04035524	0,00526373	-0,00361728	1,00361728<
9	0,04744373	0,04014469	0,00729904	0,00368176	0,99631824<
10	0,04934148	0,03985273	0,00948875	0,01317051	0,98682949<
11	0,05131514	0,03947318	0,01184195	0,02501247	0,97498753<
12	0,05336775	0,03899950	0,01436825	0,03938072	0,96061928<
13	0,05550246	0,03842477	0,01707769	0,05645841	0,94354159<
14	0,05772256	0,03774166	0,01998090	0,07643931	0,92356069<
15	0,06003146	0,03694243	0,02308903	0,09952834	0,90047166<
16	0,06243272	0,03601887	0,02641385	0,12594219	0,87405781<
17	0,06493003	0,03496231	0,02996772	0,15590991	0,84409009<
18	0,06752723	0,03376360	0,03376363	0,18967354	0,81032646<
19	0,07022832	0,03241306	0,03781526	0,22748880	0,77251120<
20	0,07303745	0,03090045	0,04213700	0,26962580	0,73037420<
21	0,07595895	0,02921497	0,04674398	0,31636978	0,68363022<
22	0,07899731	0,02734521	0,05165210	0,36802188	0,63197812<
23	0,08215720	0,02527912	0,05687808	0,42489996	0,57510004<
24	0,08544349	0,02300400	0,06243949	0,48733945	0,51266055<
25	0,08886123	0,02050642	0,06835481	0,55569426	0,44430574<
26	0,09241568	0,01777223	0,07464345	0,63033771	0,36966229<
27	0,09611231	0,01478649	0,08132582	0,71166353	0,28833647<
28	0,09995680	0,01153346	0,08842334	0,80008687	0,19991313<
29	0,10395507	0,00799653	0,09595854	0,89604541	0,10395459<
30	0,10811327	0,00415868	0,10395459	1,00000000	0,00000000

§ 9

Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 114, de 3 de octubre de 2000
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2015-90568

El Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, establece en la Sección Quinta del Capítulo II, del Título I, que la gestión y administración del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía engloba las actuaciones tendentes a conocer, ordenar y disponer los bienes que integran dicho Patrimonio, con el objetivo de garantizar los fines sociales de las promociones construidas. Esta finalidad social a la que está afecta la promoción pública no solo supone el conocimiento de todas las situaciones de ocupación de hecho de viviendas a adjudicar en régimen de arrendamiento o de acceso diferido a la propiedad, o por subarriendo o cesión no autorizados, sino que plantea la necesidad de que, previo estudio de cada caso concreto, la Administración proceda a la regularización de su patrimonio en relación con la titularidad de sus ocupantes reales.

Se trata pues de subsanar situaciones socialmente injustas, donde la no utilización de la vivienda como domicilio habitual y permanente por parte del titular viene acompañada por ocupaciones a menudo consolidadas, simples o con cesión de diverso tipo, donde la necesidad objetiva de la vivienda es más que notoria.

El Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, por el que se regula el régimen de arrendamientos para las viviendas de promoción pública y se dictan normas de regularización de situaciones de impago y ocupación, y el Decreto 140/1997, de 20 de mayo, por el que se modifica y establece un nuevo plazo para acogerse a los beneficios previstos en el Decreto 414/1990, de 26 de diciembre, de normas especiales para facilitar el acceso a la propiedad de los titulares adjudicatarios de las de promoción pública en régimen de acceso diferido, establecían medidas de regularización de ocupantes sin título. Como quiera que, transcurrido el plazo de acogimiento a ambos, se han producido solicitudes de regularización y acogimiento a sus beneficios, el presente Decreto viene a considerar estas solicitudes como formuladas en plazo hábil, disponiendo su tramitación con arreglo a la citada normativa.

Dada su repercusión social, cabe señalar que en el proceso de elaboración del presente Decreto han sido consultados distintos colectivos ciudadanos, habiendo emitido informe al respecto el Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 1 de septiembre de 2000,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto posibilitar a los ocupantes de viviendas de promoción pública, adjudicadas en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad y de titularidad de la Junta de Andalucía, que carezcan de título bastante para ello, la regularización de su situación mediante el otorgamiento del correspondiente contrato de cesión, previo cumplimiento de determinados requisitos.

Artículo 2. *Plazo y requisitos.*

1. Se establece un plazo de seis meses, a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto, para que aquellos ocupantes de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que carezcan de título bastante para su ocupación, puedan solicitar su regularización.

2. Los solicitantes deberán cumplir los requisitos siguientes:

a) Acreditar la necesidad objetiva de la vivienda, en función de sus circunstancias personales, económicas y familiares.

b) Ser ocupante de la vivienda sin título bastante para ello, con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, y tener en la misma su residencia habitual y permanente.

c) Cumplir los requisitos para ser adjudicatario de una vivienda de promoción pública conforme al Decreto 413/1990, de 26 de diciembre, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública en Andalucía, modificado por el Decreto 166/1999, de 27 de julio.

Artículo 3. *Cálculo de la renta.*

La renta de las viviendas de promoción pública cedidas en régimen de alquiler a las que se refiere este Decreto, se determinará de acuerdo con el valor de la vivienda en el momento de la ocupación, fijado conforme a la normativa aplicable, devengando renta desde entonces.

El importe de las cuotas mensuales devengadas desde la fecha de ocupación de la vivienda hasta el otorgamiento del contrato, se hará efectivo mediante el incremento en la renta mensual de una mensualidad de la renta debida hasta la liquidación total de la deuda pendiente.

Artículo 4. *Precio de las viviendas en acceso diferido.*

El precio para las viviendas de promoción pública cedidas en régimen de acceso diferido se establecerá respecto de la fecha de la ocupación, devengando cuotas de amortización desde ese momento.

La cuota mensual de amortización se incrementará con una mensualidad de amortización de las debidas con anterioridad a la regularización, hasta la liquidación total de la amortización debida.

Artículo 5. *Procedimiento.*

1. Para acogerse a lo establecido en este Decreto, los actuales usuarios sin título suficiente deberán presentar la solicitud en el plazo señalado en el artículo 2 de este Decreto, dirigida a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

2. Las solicitudes se formularán en el modelo que corresponda a la situación del usuario, según el Anexo al presente Decreto, y deberán ir acompañadas, como mínimo, de la siguiente documentación:

a) Certificado del Ayuntamiento acreditativo de que el solicitante tiene fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda, así como de la fecha desde que ocupa la misma.

b) Documento acreditativo de la renuncia del titular y/o de la cesión efectuada o, en caso de no existir, declaración responsable sobre las circunstancias de la ocupación.

c) Certificado de la Gerencia Territorial del Catastro correspondiente, acreditativo de que el solicitante y su cónyuge no son titulares de bienes inmuebles.

d) Original y/o copia para su cotejo, o bien copia autenticada, del Libro de Familia en su caso, así como del Documento Nacional de Identidad de todos los miembros de la unidad familiar.

3. Las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes comprobarán las solicitudes y documentación presentadas, pudiendo requerir, en cualquier caso, a los solicitantes para que completen o subsanen dicha documentación.

4. Tras la tramitación y conclusión del oportuno expediente con Resolución favorable del Delegado Provincial, y previa renuncia o resolución de la cesión anterior, se procederá al otorgamiento a favor del ocupante del correspondiente contrato de cesión.

Disposición adicional primera. *Plazo para resolver y sentido del silencio administrativo.*

1. El procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública regulado en el artículo 5 de este Decreto tendrá una duración máxima de 12 meses, y ello en aplicación de lo dispuesto en el punto 5.3 del Anexo de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

2. Asimismo, en el silencio administrativo tendrá dicho procedimiento efectos desestimatorios y ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 41.2 de la citada Ley 17/1999, de 28 de diciembre, en relación con lo previsto en el Anexo I del Decreto 136/1993, de 7 de septiembre, por el que se dictan normas relativas a procedimientos administrativos en el ámbito de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Disposición adicional segunda. *Viviendas de promoción pública cuya titularidad corresponda a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o por cesión a Entidades Locales.*

En el supuesto de que la titularidad de las viviendas de promoción pública corresponda a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o a Entidades Locales, el procedimiento descrito en el artículo 5 de este Decreto se efectuará ante el órgano competente según la normativa que le sea de aplicación.

Disposición transitoria primera. *Expedientes de desahucio en trámite.*

Los expedientes de desahucio que estén tramitándose a la entrada en vigor de este Decreto quedarán suspendidos hasta que, una vez transcurrido el plazo de acogimiento, se proceda a la continuación o archivo de los mismos.

Disposición transitoria segunda. *Solicitudes formuladas fuera de plazo al amparo del Decreto 140/1997, de 20 de mayo, y del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre.*

Las solicitudes de acogimiento a las normas que se señalan a continuación en las que se establecían medidas de regularización de ocupantes sin título, presentadas con posterioridad a la finalización del plazo señalado en las mismas y antes de la entrada en vigor del presente Decreto, se consideran formuladas dentro de plazo y se tramitarán y resolverán conforme a lo previsto en cada una de las normas que se citan:

– Decreto 140/1997, de 20 de mayo, por el que se establece un nuevo plazo para acogerse a los beneficios previstos en el Decreto 414/1990, de 26 de diciembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar el acceso a la propiedad de los titulares adjudicatarios de viviendas de promoción pública en régimen de acceso diferido a la propiedad, y se modifica dicho Decreto.

– Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, por el que se regula el régimen de arrendamiento para las viviendas de promoción pública y se dictan normas de regulación de situaciones de impago y ocupación.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Ampliación y nuevo plazo.*

Se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a ampliar el plazo de seis meses previsto en el artículo 2.1 del presente Decreto.

Asimismo, se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para conceder con posterioridad nuevos plazos de acogimiento al amparo de la presente norma, dando cuenta de ello al Consejo de Gobierno.

Disposición final segunda. *Desarrollo normativo.*

Se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para dictar las disposiciones que precise el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

ANEXO

ANVERSO

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Dirección General de Arquitectura y Vivienda

REFERENCIA DE LA VIVIENDA
Matrícula del Grupo: .....
Cuenta número: .....

SOLICITUD

REGULARIZACIÓN EN LA TITULARIDAD DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ACCESO DIFERIDO A LA PROPIEDAD

DECRETO ..... / 2000. DE ..... DE ..... (BOJA nº ..... de fecha .....)

1 | DATOS DEL/DE LA SOLICITANTE

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	D.N.I./N.I.F.

FECHA NACIMIENTO	TITULO FAMILIA NUMEROSA	PROFESIÓN	ESTADO CIVIL

DOMICILIO

MUNICIPIO	PROVINCIA	C. POSTAL	TELEFONO

2 | DATOS DEL CONYUGE

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	D.N.I./N.I.F.	FECHA NAC.

3 | CONDICIONES PARA ACOGERSE AL PRESENTE DECRETO (1)

☐ 2.1 Reside habitual y permanentemente en la vivienda.
☐ 2.2 Ninguno de los miembros que componen la unidad familiar posee otra vivienda.
☐ 2.3 Reúne los requisitos para ser adjudicatario/a de una vivienda de promoción pública en Andalucía, conforme al Decreto 413/1990 de 25 de diciembre modificado por el Decreto 166/1999 de 22 de julio.
☐ 2.4 De resolverse favorablemente la presente solicitud, se acoge a la regularización, se compromete a aceptar y abonar el precio resultante de la vivienda conforme al artículo 5 del Decreto ..... /2000, de ..... de.....

4 | FORMA Y FECHA EN LA QUE SE REALIZO LA OCUPACION DE LA VIVIENDA

☐ 1.- Por cesión de un familiar (2).
☐ 2.- Por cesión de otra persona no familiar.
☐ 3.- Por compra al titular de la vivienda.
☐ 4.- Por cambio con otra persona.
☐ 5.- Por alquiler a su titular.
☐ 6.- Otras.

Fecha en que se ocupó la vivienda ☐

000559

5 | JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA VIVIENDA

Motivos: .....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(1) Si cumple o acepta estas condiciones ponga una "X" en el recuadro correspondiente.
(2) Excluidas subrogaciones conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

REVERSO

6	CIRCUNSTANCIAS PERSONALES, FAMILIARES Y ECONÓMICAS DEL/DE LA SOLICITANTE					
Nº de Orden SOLICITANTE	APELLIDOS Y NOMBRE		FECHA NACIMIENTO	PROFESIÓN		INGRESOS ANUALES (En Pesetas)
1						
Miembros de la Unidad Familiar	Apellidos y Nombre	Parentesco con el/la solicitante	Fecha Nacimiento	Profesión	Vive a cargo del solicitante	Ingresos Anuales (En Pesetas)
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
Nº DE MIEMBROS			INGRESOS ANUALES FAMILIARES			

7 DOCUMENTACION QUE ADJUNTA (Original y/o copia para su cotejo)

- ☐ Certificado del Ayuntamiento acreditativo de tener fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda, así como de la fecha desde que ocupa la misma.
- ☐ Documentación acreditativa de la cesión de la vivienda y/o renuncia del/de la adjudicatario/a o, en su caso, declaración responable sobre las circunstancias de la ocupación.
- ☐ Libro de Familia.
- ☐ D.N.I. de todos los miembros de la unidad familiar.
- ☐ Certificado de la Gerencia Territorial del Catastro, acreditativo de que el/la solicitante y su cónyuge no son titulares de bienes inmuebles.

8 SOLICITUD, DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMA

DECLARO bajo mi responsabilidad que son ciertos los datos que figuran en la presente solicitud, que en cualquier momento a requerimiento de la Administración, deberé aportar comprobantes de los mismos, me **COMPROMETO** a cumplir los compromisos que figuran en el Decreto arriba reseñado y **SOLICITO** la concesión de lo interesado.

En ..... a ..... de ..... de .....

EL/LA SOLICITANTE

Fdo.: .....

ILMO/A. SR/A. DELEGADO/A PROVINCIAL DE .....

ANVERSO

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Dirección General de Arquitectura y Vivienda

REFERENCIA DE LA VIVIENDA
Matrícula del Grupo: ..... Cuenta número: .....

SOLICITUD

REGULARIZACIÓN COMO ARRENDATARIO DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

DECRETO ..... / 2000, DE ..... DE ..... (BOJA nº ..... de fecha .....)

1 DATOS DEL/DE LA SOLICITANTE			
PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	D.N.I./N.I.F.
FECHA NACIMIENTO	TÍTULO FAMILIA NUMEROSA	PROFESION	ESTADO CIVIL
DOMICILIO			
MUNICIPIO	PROVINCIA	C. POSTAL	TELEFONO

2 DATOS DEL CONYUGE				
PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	D.N.I./N.I.F.	FECHA NAC.

3 CONDICIONES PARA ACOGERSE AL PRESENTE DECRETO (1)

- ☐ 2.1 Reside habitual y permanentemente en la vivienda.
- ☐ 2.2 Ninguno de los miembros que componen la unidad familiar posee otra vivienda.
- ☐ 2.3 Reúne los requisitos para ser adjudicatario/a de una vivienda de promoción pública en Andalucía, conforme al Decreto 413/1990 de 26 de diciembre modificado por el Decreto 166/1999 de 22 de julio.
- ☐ 2.4 De resolverse favorablemente la presente solicitud, se acoge a la regularización, se compromete a aceptar y abonar la renta resultante de la vivienda conforme al artículo 4 del Decreto...../2000, de..... de..... y a suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento.

4 FORMA Y FECHA EN LA QUE SE REALIZO LA OCUPACION DE LA VIVIENDA

- ☐ 1.- Por cesión de un familiar (2).
- ☐ 2.- Por cesión de otra persona no familiar.
- ☐ 3.- Por compra al titular de la vivienda.
- ☐ 4.- Por cambio con otra persona.
- ☐ 5.- Por alquiler a su titular.
- ☐ 6.- Otras.

Fecha en que se ocupó la vivienda ☐

000560

5 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA VIVIENDA

Motivos: .....

(1) Si cumple o acepta estas condiciones ponga una "X" en el recuadro correspondiente.
(2) Excluidas subrogaciones conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

REVERSO

6 | CIRCUNSTANCIAS PERSONALES, FAMILIARES Y ECONÓMICAS DEL/DE LA SOLICITANTE

Nº de Orden SOLICITANTE	APELLIDOS Y NOMBRE		FECHA NACIMIENTO	PROFESIÓN		INGRESOS ANUALES (En Pesetas)
1						
Miembros de la Unidad Familiar	Apellidos y Nombre	Parentesco con el/la solicitante	Fecha Nacimiento	Profesión	Vive a cargo del solicitante	Ingresos Anuales (En Pesetas)
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
Nº DE MIEMBROS			INGRESOS ANUALES FAMILIARES			

7 | DOCUMENTACION QUE ADJUNTA (Original y/o copia para su cotejo)

- ☐ Certificado del Ayuntamiento acreditativo de tener fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda, así como de la fecha desde que ocupa la misma.
- ☐ Documentación acreditativa de la cesión de la vivienda y/o renuncia del/de la adjudicatario/a o, en su caso, declaración responable sobre las circunstancias de la ocupación.
- ☐ Libro de Familia.
- ☐ D.N.I. de todos los miembros de la unidad familiar.
- ☐ Certificado de la Gerencia Territorial del Catastro, acreditativo de que el/la solicitante y su cónyuge no son titulares de bienes inmuebles.

8 | SOLICITUD, DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMA

DECLARO bajo mi responsabilidad que son ciertos los datos que figuran en la presente solicitud, que en cualquier momento a requerimiento de la Administración, deberé aportar comprobantes de los mismos, me COMPROMETO a cumplir los compromisos que figuran en el Decreto arriba reseñado y SOLICITO la concesión de lo interesado.

En ..... a ..... de ..... de .....

EL/LA SOLICITANTE

Fdo.: .....

ILMO/A. SR/A. DELEGADO/A PROVINCIAL DE .....

§ 10

Decreto 378/2000, de 1 de septiembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar la amortización anticipada a los titulares de viviendas de promoción pública cedidas en régimen de venta con precio aplazado, acogidas a regímenes de protección anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 114, de 3 de octubre de 2000
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2015-90570

La gestión y administración del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía engloba un conjunto de actuaciones tendentes a garantizar los fines sociales de las promociones públicas. En este sentido, las viviendas de promoción pública cedidas en régimen de compraventa con precio aplazado en Andalucía, acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, se encuentran en la actualidad en una última fase de amortización del precio aplazado, lo que aconseja que, en atención a una finalidad social ya cumplida, la Administración pueda ofertar la amortización anticipada. Esta medida simplificaría la situación actual del sector patrimonial de viviendas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, a la vez, posibilitaría a los adjudicatarios compradores la obtención de su escritura de compraventa o cancelación de hipoteca. Ofertas de regularización, precedentes de la presente medida, se realizaron en diversos períodos para los adjudicatarios de viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad, a raíz del Decreto 414/1990, de 26 de diciembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar el acceso a la propiedad de los titulares adjudicatarios de viviendas de promoción pública, en régimen de acceso diferido a la propiedad, y del Decreto 140/1997, de 20 de mayo, modificativo del anterior.

La oferta de amortización anticipada se complementa con el incentivo de un descuento dirigido a paliar los gastos de la escritura pública de compraventa de las viviendas o, en su caso, de cancelación de hipoteca, así como sus respectivas inscripciones registrales, procurando así la máxima aceptación de la misma.

Finalmente, con objeto de agilizar la actuación de los Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se procede a modificar puntualmente, en cuanto al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas, el Decreto 86/1984, de 3 de abril, por el que se atribuyen funciones a los Delegados Provinciales de la Consejería de Política Territorial, y el Decreto 4/1985, de 8 de enero, por el que se atribuyen determinadas facultades a los órganos de la Consejería de Política Territorial, normas relativas a esta Consejería conforme al Decreto 130/1986, de 30 de julio, por el que la hasta entonces

Consejería de Política Territorial adquiere la denominación de Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Dada su repercusión social, cabe señalar que en el proceso de elaboración del presente Decreto han sido consultados distintos colectivos ciudadanos, habiendo emitido informe al respecto el Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 1 de septiembre de 2000.

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente Decreto tiene por objeto facilitar la amortización anticipada de las cantidades pendientes de pago de las viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cedidas en régimen de venta con precio aplazado acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, a fin de proceder al otorgamiento de escritura pública de compraventa o de cancelación de hipoteca.

2. Los propietarios de las viviendas amparados por el Decreto 140/1997, de 20 de mayo, por el que se establece un nuevo plazo para acogerse a los beneficios previstos en el Decreto 414/1990, de 26 de diciembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar el acceso a la propiedad de los titulares adjudicatarios de viviendas de promoción pública en régimen de acceso diferido a la propiedad, y se modifica dicho Decreto, en la fórmula de pago aplazado, no podrán solicitar los beneficios del presente Decreto, habida cuenta de que las condiciones de venta de sus viviendas quedaron fijadas en la mencionada norma.

Artículo 2. *Requisitos.*

Los interesados en acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser propietario de una de las viviendas referidas en este Decreto, ajustándose su titularidad a lo dispuesto en la normativa de viviendas de promoción pública.

b) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda cuya amortización se solicita.

Artículo 3. *Solicitudes y documentación.*

1. Los propietarios de viviendas de promoción pública a las que se refiere el apartado 1 del artículo 1 del presente Decreto, que deseen acogerse al mismo, deberán solicitarlo ante la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de seis meses contados desde su entrada en vigor.

2. Las solicitudes deberán ir acompañadas, al menos, de la siguiente documentación:

a) Copia de escritura pública o de documento administrativo de compraventa de la vivienda objeto de la petición.

b) Certificado del Ayuntamiento correspondiente, acreditativo de que el solicitante tiene fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda cuya amortización solicita.

c) Declaración responsable del solicitante, en la que se comprometa a comparecer al otorgamiento de la escritura pública de compraventa o de cancelación de hipoteca, a iniciativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 4. *Liquidación y escrituras públicas.*

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes procederá a confeccionar el estudio económico de amortización anticipada de las viviendas y notificará a cada titular solicitante la liquidación resultante así como, en su caso, la deuda vencida y no abonada, suspendiéndose la facturación a partir de la fecha de cierre de la liquidación.

2. Transcurridos tres meses desde la notificación de la liquidación sin que el interesado haya abonado la cantidad resultante o, en su defecto, hubiera manifestado su discrepancia con la misma, se entenderá caducado el expediente y, por tanto, se reiniciará la facturación

sobre la base del abono único e íntegro de las cantidades correspondientes al período en que ésta hubiera estado suspendida.

3. Una vez abonada la liquidación por el interesado, los Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el ámbito de sus competencias, procederán a otorgar las correspondientes escrituras públicas de compraventa o de cancelación de hipoteca.

Artículo 5. *Gastos notariales y registrales.*

1. Los gastos de Notaría y Registro que se originen como consecuencia de la escritura pública de compraventa o de cancelación de hipoteca que se otorgue, serán por cuenta del comprador.

2. No obstante, la Consejería de Obras Públicas y Transportes procederá a descontar de la liquidación resultante conforme al artículo anterior la cantidad de hasta 35.000 pesetas (210,35 euros), con objeto de paliar la posterior incidencia de los citados gastos.

3. En ningún caso la bonificación establecida en el párrafo anterior, que será acordada por el Director General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, podrá dar lugar a saldo negativo en la liquidación a favor del solicitante y, en consecuencia, no generará derecho alguno a devolución.

Disposición adicional primera. *Modificación del Decreto 86/1984, de 3 de abril.*

Se da nueva redacción al apartado 14 del artículo único del Decreto 86/1984, de 3 de abril, por el que se atribuyen funciones a los Delegados Provinciales de la Consejería de Política Territorial, que queda en los siguientes términos:

> «14. Comparecer en el otorgamiento de las escrituras públicas en que se formalicen enajenaciones, debiendo remitir copia simple de la escritura pública formalizada a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.»

Disposición adicional segunda. *Modificación del Decreto 4/1985, de 8 de enero.*

Se da nueva redacción al apartado Dos del artículo 2.º del Decreto 4/1985, de 8 de enero, por el que se atribuyen determinadas facultades a los órganos de la Consejería de Política Territorial, quedando en los términos siguientes:

> «Dos. Corresponderá a los Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes:
>
> a) La tramitación de los expedientes de adquisición de los edificios y viviendas, sin perjuicio de las facultades de aprobación del gasto y ordenación del pago que correspondan a los órganos competentes de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
>
> b) La tramitación de la valoración de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública a las que sea de aplicación el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, modificado por el Real Decreto 2342/1983, de 28 de julio, así como las deducciones que en su caso procedan a los titulares de familia numerosa y subvenciones a los titulares de viviendas adjudicadas en régimen de arrendamiento, sin perjuicio de la fiscalización que corresponda.
>
> c) La tramitación de expedientes de amortización anticipada de créditos con garantía hipotecaria y consiguiente otorgamiento de la escritura pública de carta de pago y cancelación de hipoteca, de las cuales remitirá copia simple a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
>
> d) El otorgamiento de las escrituras públicas de adquisición de terrenos destinados a la promoción pública de viviendas, por compra o cesión gratuita, compra de edificios destinados a rehabilitación para uso posterior como vivienda y compra de viviendas, de las cuales remitirá copia simple a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
>
> e) El otorgamiento de las escrituras de declaración de obra nueva, agrupación, segregación, división material y horizontal de los grupos de viviendas propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como de las escrituras públicas de

compraventa, resolución de la compraventa, en su caso, y cancelación de condiciones impuestas en las citadas escrituras públicas, de las cuales remitirá copia simple a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.»

Disposición transitoria única. *Amortizaciones en trámite.*

Los beneficios de este Decreto podrán extenderse a los procedimientos en tramitación para la amortización anticipada de viviendas acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, si a la fecha de entrada en vigor del Decreto no se hubiera notificado al interesado la liquidación prevista en el artículo 4.1 del presente Decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Ampliación y nuevo plazo.*

Se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a ampliar el plazo de seis meses previsto en el artículo 3 de este Decreto.

Asimismo se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para conceder con posterioridad nuevos plazos de acogimiento al amparo de la presente norma, dando cuenta de ello al Consejo de Gobierno.

Disposición final segunda. *Desarrollo normativo.*

Se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para dictar las disposiciones que precise el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

§ 11

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. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 19, de 30 de enero de 2012
Última modificación: 5 de septiembre de 2018
Referencia: BOJA-b-2015-90572

I

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, desarrolla, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la Constitución y en el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que acrediten estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos.

Para facilitar el ejercicio efectivo del derecho se recogen en el Título II de la citada Ley los instrumentos de las Administraciones Públicas Andaluzas. Entre ellos, en los artículos 12 y 13, los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo y, en el artículo 16, los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Así, de acuerdo con la mencionada Ley, las Administraciones Públicas están obligadas a favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, en sus diversas modalidades, a todas las personas titulares del mismo que reúnan, entre otros requisitos, el de estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la citada Ley.

Dichos Registros, por tanto, se convierten en instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, tendentes a la satisfacción del derecho.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, en el artículo 16.2 establece la obligación de los Ayuntamientos de crear y mantener los citados Registros de manera permanente, señalando que su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.

Mediante el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida que se aprueba por el presente Decreto, no solo se da cumplimiento a la Ley, estableciendo la regulación general de carácter mínimo de los mismos, sino que se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las

bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

En desarrollo de dicha Ley, en el Reglamento se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

Se establece así que los citados Registros Públicos Municipales tendrán carácter municipal, siendo gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la información que dispongan, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales.

Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por variación de las circunstancias de las familias inscritas.

En relación a estos requisitos de las personas demandantes, se permite en atención a la sugerencia del Defensor del Pueblo Andaluz, que puedan ser inscritas en el Registro aquéllas que, teniendo otra vivienda en propiedad necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares, y que las bases de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida puedan regular la puesta a disposición de la vivienda poseída con anterioridad, a la Administración titular del Registro o la cesión a la misma de la propiedad o del derecho de uso.

Por otra parte, se prevé la posibilidad de que puedan seleccionarse a través del correspondiente Registro, no solo las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de nueva construcción, sino también las de otras viviendas protegidas en segunda transmisión o libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro. De esta forma, podrá aumentarse la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

En cuanto al sistema para la selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, se deja libertad a cada Ayuntamiento para que a través de las bases reguladoras del Registro pueda elegir el que mejor se adecue a las circunstancias de su municipio, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Sin embargo, se regula pormenorizadamente el procedimiento de comunicación a la persona promotora de quienes sean adjudicatarias de las viviendas, previéndose los pasos a seguir en el caso de que el Registro no comunique la relación en el plazo establecido, o la misma resulte insuficiente para la adjudicación de la totalidad de las viviendas de la promoción.

II

Mediante el presente Decreto se procede también a modificar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que fue aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba dicho Reglamento y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Desde esa fecha se han sucedido importantes cambios normativos que afectan a este texto y requieren su modificación, especialmente la entrada en vigor de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, y la ya mencionada Ley 1/2010, de 8 de marzo.

La Ley 5/2010, de 11 de junio, contempla en su artículo 9, como competencia propia de los municipios andaluces, entre otras, la del «otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica». Puesto que esta competencia venía correspondiendo a la

Consejería competente en materia de vivienda, y el Reglamento de Viviendas Protegidas regula el procedimiento para dicha calificación, resulta necesaria la adaptación de este texto, tanto en lo que se refiere al órgano que ejerce la competencia como a la regulación de los propios requisitos.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, introduce la posibilidad de establecer excepciones al requisito de no tener otra vivienda para ser destinatario o destinataria de vivienda protegida. Para ello se han tenido en cuenta los criterios sugeridos por el Defensor del Pueblo Andaluz y se incluyen excepciones, entre otras, cuando la persona adjudicataria sea titular de una cuota del pleno dominio sobre otra vivienda, o ésta haya dejado de tener la condición de habitable.

Recoge también esta Ley la obligación por parte de las Administraciones Públicas de favorecer el alojamiento transitorio con destino a personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social. Los planes de vivienda y suelo venían ya recogiendo la figura del alojamiento protegido tanto en la dimensión señalada en la Ley citada como para otros colectivos específicos para los que pudiera resultar adecuada. Siendo una figura de reciente implantación y a la vista de la experiencia recabada, resulta necesario realizar algunos ajustes sobre la regulación existente en el Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado mediante Decreto 149/2006, de 25 de julio.

En la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas, que se aprueba en el artículo 2 de este Decreto, se incluyen también correcciones sobre la definición de superficie útil o las autorizaciones de obra, motivadas por las diferentes interpretaciones que estos conceptos venían provocando.

Por último, se prevé que la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, regulándose las excepciones en determinadas actuaciones que tengan por objeto el realojo o la adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social.

También mediante este Decreto se procede a modificar la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda aprobada por el Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, adscribiéndose a la Viceconsejería la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda conforme disponen los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 10 de enero de 2012,

DISPONGO

Artículo 1. *Aprobación del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.*

Se aprueba el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, cuyo texto se inserta a continuación de este Decreto.

[. . .]

Disposición transitoria primera. *Adaptación de los Registros Públicos Municipales de Vivienda Protegida.*

Los Ayuntamientos que hayan constituido el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de conformidad con la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía, adaptarán sus bases reguladoras a lo establecido en el Reglamento que aprueba este Decreto en el plazo de seis meses a contar desde su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda. *Municipios sin Registros Públicos Municipales de Vivienda Protegida.*

Hasta el 31 de diciembre de 2012, en los municipios que aún no hayan constituido su Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con la Ley 1/2010, de 8 de marzo, las personas promotoras de vivienda protegida podrán, una vez cumplimentado el procedimiento que establece el artículo 11 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales, sin que le haya sido facilitada relación de personas adjudicatarias por parte del ayuntamiento, adjudicar las viviendas mediante sorteo, de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas para la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su redacción dada por el Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Disposición transitoria tercera. *Programas excepcionados de la adjudicación mediante los Registros Públicos Municipales de Vivienda Protegida.*

La selección de las personas beneficiarias de los alojamientos destinados a personas universitarias o personas trabajadoras desplazadas de su localidad de origen, regulados en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio, quedará exenta de la obligación de realizarse a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Decreto y, específicamente, la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 1 de julio de 2009.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.*

El Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 5 del artículo 4 queda con la siguiente redacción:

> «5. Se adscriben a la Viceconsejería la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (APPA) y la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía (AOPJA).»

Dos. Se suprime el apartado 4 del artículo 5.

Disposición final segunda. *Desarrollo, ejecución y habilitación para la elaboración de un Texto Integrado.*

1. Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones requiera el desarrollo y ejecución del presente Decreto.
2. Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a editar una publicación no oficial en la que se recoja de manera integrada el Reglamento de Viviendas Protegidas para la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las modificaciones que se introducen por este Decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

REGLAMENTO REGULADOR DE LOS REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. El objeto del presente Reglamento es regular los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, en adelante Registros Públicos Municipales, como instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de la vivienda protegida, en desarrollo del artículo 16 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

2. Los Registros Públicos Municipales tienen como finalidad:

a) Proporcionar información actualizada que permita a los municipios andaluces y a la Administración de la Junta de Andalucía adecuar sus políticas de vivienda y suelo a las necesidades de las personas de forma equitativa, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén mediante los planes municipales de vivienda y suelo de conformidad con el artículo 13.5 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

b) Seleccionar las personas demandantes para la adjudicación de las viviendas protegidas, con sujeción a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia establecidos en el artículo 7 de la mencionada Ley 1/2010, de 8 de marzo, y de conformidad con lo dispuesto en las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales.

3. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre los Registros Públicos Municipales y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, para la elaboración de las estadísticas oficiales se establecerán circuitos de información necesarios para la ejecución de las actividades que sobre esta materia se incluyan en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales.

La información de los Registros Públicos Municipales que se utilice en la confección de estadísticas oficiales quedará sometida a la preservación del secreto estadístico en los términos establecidos en los artículos 9 a 13 y 25 de la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. *Ámbito y estructura.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, los Ayuntamientos están obligados a crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales, los cuales tienen ámbito territorial municipal y se gestionarán por cada Ayuntamiento de forma independiente.

2. Las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales, así como sus modificaciones, se ajustarán a lo establecido en el presente Reglamento, debiendo ser informadas por la Consejería competente en materia de vivienda y aprobadas por el correspondiente Ayuntamiento del que dependa el Registro Público Municipal. Tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Órgano competente para la tramitación del procedimiento y para la inscripción.

b) Datos de la persona demandante que deberán hacerse constar en el Registro.

c) Procedimiento de selección, establecido en el artículo 10.1, que incluya, al menos, la definición de los cupos que se hubieran establecido, el sistema o sistemas de selección, y los criterios para la aplicación de los mismos.

3. Los Ayuntamientos mantendrán una base de datos actualizada y verificada, que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda, quien coordinará y pondrá en relación los distintos Registros Públicos Municipales en una base de datos única, común y actualizada permanentemente. Con este fin, la Consejería pone a disposición de los Ayuntamientos andaluces una aplicación informática que permite la recogida y gestión de datos. La Unidad Estadística y Cartográfica de la Consejería competente en materia de vivienda participará en el diseño y, en su caso, implantación de la citada aplicación informática.

4. En el caso en que la gestión y administración de los Registros Públicos Municipales no se lleve a cabo directamente por los correspondientes Ayuntamientos, las bases reguladoras recogerán la asignación de competencias a favor del ente instrumental que corresponda.

Artículo 3. *Requisitos de las personas para su inscripción.*

1. Para su inscripción en los Registros Públicos Municipales, las unidades familiares y de convivencia solicitantes de viviendas protegidas deberán cumplir los requisitos siguientes:

a) Tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos de vivienda y suelo.

b) No ser ninguno de los miembros de la unidad familiar o de la unidad de convivencia titular del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, con las excepciones recogidas en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio.

2. Podrán inscribirse también las personas que, teniendo otra vivienda en propiedad o siendo adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida, o sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género, o la familia se tenga que desplazar de su localidad de origen por motivos laborales y así lo hagan constar en la solicitud.

En estos casos, deberán transmitir la vivienda que tienen en propiedad, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique. En el supuesto de poseer una vivienda protegida en régimen de alquiler, deberá renunciar a la misma, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha anteriormente citada. Ante la dificultad de cumplimiento de la obligación de transmitir la vivienda, las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales podrán establecer la puesta a disposición u otras formas de cesión de la vivienda o de su derecho de uso sobre la misma al Ayuntamiento del que dependa el correspondiente Registro Público Municipal.

Artículo 4. *Unidad familiar y de convivencia.*

1. Se entiende como unidad familiar la definida como tal en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Podrán incluirse en dicha unidad las personas mayores de edad declaradas dependientes, cuyo cuidado corresponda a algún miembro de la unidad familiar.

2. Las referencias a unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no están integradas en una unidad familiar, cuando sea una única persona la destinataria, o a las unidades de convivencia, entendiendo por estas a las personas que no integran una unidad familiar y que tengan la intención de convivir.

3. Todas las personas mayores de edad que integren una unidad de convivencia, distinta de la unidad familiar definida en el apartado 1, serán titulares del contrato de compraventa o de alquiler y, por lo tanto, deben cumplir todos los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda.

4. Las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales podrán establecer excepciones a lo dispuesto en este artículo. No obstante, el cálculo de los ingresos económicos que correspondan, se realizará conforme a lo establecido en los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como estatales vigentes en su momento.

Artículo 5. *Solicitud de inscripción.*

1. La solicitud de inscripción en los Registros Públicos Municipales se presentará por personas físicas con capacidad jurídica y de obrar, a titulo individual o como miembros de una unidad familiar o de convivencia. Ninguna persona puede formar parte de dos o más unidades familiares o de convivencia, a excepción de los menores cuya guardia y custodia sea compartida por ambos progenitores, siempre que así lo recojan las bases reguladoras

de los Registros Públicos Municipales. En cualquier caso, la adjudicación de la vivienda protegida se realizará a las personas titulares de la inscripción registrada.

2. La solicitud de inscripción deberá incluir una declaración responsable sobre la composición de la unidad familiar o, en su caso, de la unidad de convivencia y, al menos, los siguientes datos de cada uno de los miembros:

a) Nombre y apellidos.

b) Sexo.

c) Dirección y nacionalidad.

d) Número del documento nacional de identidad o, en su caso, del documento identificativo que proceda legalmente.

e) En su caso, grupo de especial protección en el que se incluya, de conformidad con lo establecido en los planes autonómicos de vivienda y suelo.

f) Fecha y lugar de nacimiento.

g) Ingresos anuales de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo vigente al tiempo de presentación de la solicitud.

3. En la solicitud se hará constar además:

a) En su caso, declaración de su interés en residir en otros municipios y de otras solicitudes que hubiese presentado, indicando si el municipio en el que presenta la solicitud es el preferente. En caso de existir varias solicitudes y no se indique la preferencia, se entenderá por tal, la primera de las solicitudes presentadas.

b) Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas en este Reglamento y en el de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción a compra.

d) Número de dormitorios o superficie útil de la vivienda que demanda, en relación con su composición familiar.

e) Necesidad de una vivienda adaptada.

f) Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.

4. En el caso de que las respectivas bases reguladoras exijan otros datos como el empadronamiento o la relación laboral en el municipio, o la residencia en determinadas barriadas o pedanías, entre otros, estos podrán utilizarse para otorgar preferencia en la adjudicación de la vivienda protegida, pero en ningún caso serán causas de exclusión del proceso de selección.

5. La solicitud incluirá, además, la autorización a los órganos gestores de los Registros Públicos Municipales para verificar los datos incluidos en la misma ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía. Asimismo conllevará la autorización al órgano gestor para verificar la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligada a acreditar la persona demandante.

6. La persona demandante de vivienda protegida presentará la solicitud en el Registro Público Municipal del municipio donde tenga su residencia administrativa o donde tenga intención de residir, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. Dicha solicitud, y con el mismo contenido, se podrá presentar en otros dos Registros Públicos Municipales de municipios en los que tenga interés en residir.

8. La solicitud y su tramitación podrá realizarse en soporte papel o telemático, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. Con independencia del soporte que se use, en la solicitud se indicará el lugar de presentación.

Artículo 6. *Inscripción.*

1. La inscripción de las personas demandantes en el correspondiente Registro Público Municipal que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate, en los cupos que se hubieran establecido se practicará una vez completada y verificados los datos de las personas solicitantes a que se refiere el artículo anterior, previa resolución dictada por el órgano competente del mismo, en el plazo de dos meses, a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en dicho Registro.

2. La inscripción contemplará el grupo de acceso en el que la persona se incluye, de conformidad con los requisitos establecidos en el correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto autonómico como municipal, vigente en cada momento para los distintos programas de vivienda.

3. Estos grupos de acceso clasificarán a las personas demandantes, al menos, en función de sus ingresos, pertenencia a grupos de especial protección y preferencias sobre el régimen de tenencia. Para la adjudicación de las viviendas podrán establecerse cupos en relación con los grupos de acceso. También se podrán establecer cupos según la superficie o el número de dormitorios de la vivienda que requiera la composición y circunstancias familiares de las personas demandantes.

4. Cuando alguno de los miembros incluidos en una solicitud figurara en una inscripción anterior, se denegará la inscripción de dicha solicitud en tanto no sea modificada la inscripción inicial, sin perjuicio de la excepción recogida en el artículo 5.1.

5. Las personas inscritas tendrán acceso en cualquier momento a los datos que figuren en su inscripción.

6. La inscripción en los Registros Públicos Municipales no exime a las personas inscritas de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinataria de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicataria.

Artículo 7. *Modificación y actualización de datos.*

1. Las personas inscritas en los Registros Públicos Municipales están obligadas a mantener actualizada la información que figura en los mismos.

2. La modificación de los datos contenidos en la inscripción deberá ser comunicada a los Registros Públicos Municipales, debiendo justificarse mediante la aportación de la documentación acreditativa de los mismos, en el plazo de tres meses desde que dicha modificación haya tenido lugar.

3. También deberán comunicar y se incorporarán a los Registros Públicos Municipales otros datos sobre circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a su inclusión en un programa determinado.

4. No será necesario comunicar modificaciones en los ingresos familiares cuando éstos supongan una variación inferior al 10 por ciento sobre los inicialmente declarados, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6.

5. El incumplimiento del deber establecido en los apartados anteriores podrá dar lugar, previa audiencia de la persona solicitante, a:

a) La pérdida de la antigüedad en la inscripción, en el plazo de tiempo que medie entre la falta de comunicación y su subsanación.

b) La cancelación de la inscripción, cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la Administración resulte que la persona inscrita deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso a una vivienda protegida.

6. Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, los órganos competentes para gestionar los Registros Públicos Municipales solicitarán periódicamente a los organismos correspondientes en cada caso, los datos necesarios para conocer la situación económica y patrimonial y sus eventuales variaciones, de las personas demandantes inscritas en los Registros Públicos Municipales así como, en su caso, de las unidades familiares o de convivencia que han solicitado la vivienda protegida, comunicando estas circunstancias a la persona inscrita, cuando suponga cambio en el grupo de acceso a la vivienda protegida en el que se les hubiere ubicado.

7. El órgano competente para gestionar dicho Registro Público Municipal actualizará de oficio las inscripciones realizadas cuando sea necesario para adecuarse a las posibles modificaciones de los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como estatales.

Artículo 8. *Período de vigencia de la inscripción, renovación y cancelación en el Registro.*

1. La inscripción en los Registros Públicos Municipales tendrá una vigencia de tres años, a contar desde la fecha de la misma o desde la última actualización de los datos realizada por la persona inscrita. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, la persona interesada podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada. En los tres últimos meses de vigencia de la inscripción, los órganos responsables de los correspondientes Registros Públicos Municipales comunicarán a la persona inscrita el término del plazo para la renovación.

2. Procederá la cancelación de la inscripción en los Registros Públicos Municipales en los siguientes supuestos:

a) A solicitud de la persona titular registral.

b) Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiere procedido a la renovación.

c) En el caso a que se refiere el artículo 7.5.b).

d) Cuando la persona inscrita resulte adjudicataria definitiva de una vivienda protegida, entendiendo como tal la transmisión de la propiedad, uso o disfrute de la misma a través de la suscripción de los correspondientes contratos de arrendamiento o de compraventa o, en caso de cooperativas, de la adjudicación.

e) Cuando habiendo resultado adjudicataria en los correspondientes procedimientos, haya renunciado voluntariamente en dos ocasiones a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionadas. La persona excluida no podrá volver a ser inscrita hasta que transcurra, desde la última oferta que le fue presentada, el plazo que determinen las bases del Registro.

A estos efectos se considerará que la renuncia no es voluntaria, al menos, en los siguientes casos:

1.º Cuando las características de la vivienda para la que ha sido seleccionada no se corresponda con las solicitadas, que constan en la inscripción registral.

2.º En caso de acceso en compraventa, cuando la persona seleccionada no pueda realizar la compraventa por no obtener crédito financiero o porque haya sufrido una situación de desempleo.

3. La inclusión de una persona inscrita en una relación de adjudicatarias seleccionadas, conllevará la cancelación provisional de la inscripción.

Artículo 9. *Adjudicación de viviendas.*

1. Salvo las excepciones reguladas en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales, en los siguientes casos:

a) Adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción.

b) Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler.

c) Transmisión de la propiedad en caso de viviendas calificadas en alquiler, una vez transcurrido el plazo previsto en el oportuno programa del correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto estatal como autonómico, cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de adquisición preferente.

d) Transmisión de viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad en un procedimiento judicial o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, y la nueva persona adquirente en virtud de la ejecución no cumpla los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para disfrutar de una vivienda protegida. En este caso, y al objeto de garantizar la función social de las viviendas protegidas, el nuevo propietario deberá ofrecerla a los Registros Públicos Municipales en el plazo de tres meses desde que hayan

accedido a la titularidad, salvo que la vivienda sea ofrecida en cualquier forma de cesión a la anterior persona titular registral de la vivienda.

2. También se podrá seleccionar a través del Registro a los adjudicatarios de otras viviendas ofrecidas, cedidas o puestas a disposición del mismo, conforme al procedimiento que se establezca en las bases reguladoras.

Artículo 10. *Sistemas de selección de las personas adjudicatarias.*

1. La adjudicación de viviendas protegidas se realizará conforme al orden de adjudicación resultante de alguno de los siguientes sistemas, establecidos en las correspondientes bases reguladoras:

a) Baremación de las solicitudes presentadas conforme a los criterios que deben figurar en las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales y que deben justificarse en relación con los objetivos establecidos de los planes de vivienda y suelo municipales, autonómicos y estatales. Preferentemente, se valorará la adecuación de la solicitud a las características de la vivienda a que accede, en cuanto a nivel de ingresos y composición familiar, la pertenencia a grupos de especial protección, la antigüedad en el Registro y las necesidades específicas de vivienda. Deben preverse los criterios a seguir en caso de igualdad entre dos o más solicitudes.

b) Sorteo entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada programa. Se especificará la periodicidad con que se celebrará el sorteo, la publicidad que se dará al mismo y el mecanismo que se seguirá.

Se excepciona del deber de establecer la periodicidad de los sorteos cuando en las bases reguladoras de los distintos Registros Públicos Municipales se prevea que se realizarán tantos sorteos como promociones de viviendas ofertadas.

Preferentemente el mecanismo consistirá en asignar a cada una de las inscripciones un número aleatorio y extraer un número que determinará en sentido ascendente la lista de adjudicatarios y suplentes. En caso de que se establezcan cupos se podrá realizar un sorteo contemplando la posibilidad de que algunos demandantes puedan figurar en más de un cupo.

c) Antigüedad en la inscripción.

d) Otros sistemas de adjudicación definidos en las bases reguladoras del Registro Público Municipal, siempre que respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

2. Cuando los planes de vivienda y suelo, tanto autonómico como municipal, establezcan para determinados programas criterios de preferencia específicos, los mismos tendrán prioridad sobre lo establecido en el apartado anterior y, sólo en el supuesto de no existir demandantes que cumplan con dichos criterios, se podrán adjudicar las viviendas a otras personas inscritas en los Registros Públicos Municipales según el orden de preferencia establecido en las bases reguladoras.

A fin de garantizar la transparencia del procedimiento de la adjudicación de la vivienda, en el caso de que alguno de los aspectos que van a condicionarla no pueda establecerse de forma general desde las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales, como pueden ser la fijación de cupos específicos para promociones determinadas, estas bases establecerán los criterios generales y el procedimiento y publicidad que se dará a la regulación de dichos aspectos.

3. Las bases reguladoras de cada uno de los Registros Públicos Municipales regularán alguno de los sistemas de adjudicación señalados, justificando la elección del mismo y pudiendo establecer sistemas diferenciados en función de los distintos programas de vivienda regulados en el plan andaluz de vivienda y suelo que esté vigente.

En cualquier caso, será necesario establecer de forma diferenciada la adjudicación de viviendas con características especiales, como son las viviendas adaptadas para personas con discapacidad de movilidad reducida, de conformidad con el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por Decreto 293/2009, de 7 de julio, y viviendas para las

que los planes de vivienda y suelo establezcan requisitos especiales, como las viviendas para familias numerosas o que entre sus miembros existan personas con dependencia.

4. Cuando la persona adjudicataria seleccionada no haya podido acceder efectivamente a la vivienda por encontrarse en situación transitoria de desempleo, o haber sido rechazada la financiación por la entidad financiera en caso de compraventa, a la persona adjudicataria se le podrá ofertar la posibilidad de acceder a otra vivienda, en venta o alquiler, en un momento posterior, sin necesidad de participar nuevamente en un proceso de selección. El periodo máximo en el que podrá hacerse uso de esta vía de acceso a la vivienda será establecido por las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales.

5. Cuando los Registros Públicos Municipales apliquen como criterio de preferencia para la adjudicación de la vivienda el empadronamiento o cualquier otra vinculación con el municipio, las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas estarán exentas de cumplir los requisitos para gozar de dicha preferencia en la adjudicación de la vivienda.

Artículo 11. *Procedimiento de adjudicación.*

1. La persona titular de las viviendas solicitará al correspondiente Registro Público Municipal la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada, aportando copia del documento de calificación provisional o definitiva de las viviendas. Se deberá aportar además nota simple registral acreditativa de la propiedad de las viviendas, salvo cuando la solicitud se formule por la persona promotora que figura en la calificación. En el caso de cooperativas de vivienda protegida, se estará a lo previsto en el artículo 12.

2. En el plazo de 30 días, a contar desde la fecha de dicha solicitud, el órgano competente para gestionar dicho Registro Público Municipal remitirá a la persona titular de las viviendas una relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos legal y reglamentariamente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados conforme al artículo anterior.

3. Dicha relación incluirá un número de demandantes suplentes igual al doble del de viviendas a adjudicar.

4. El órgano competente para gestionar el Registro Público Municipal notificará la expresada relación a las personas seleccionadas y a la Consejería competente en materia de vivienda a efectos de su publicación en su página web.

5. Igualmente, el órgano competente para gestionar el Registro, en el momento de la selección, expedirá una acreditación sobre el cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a las viviendas protegidas de la promoción de que se trate, de cada una de las personas seleccionadas y sobre sus condiciones específicas en base a los datos que figuren en el Registro. Esta acreditación tendrá una validez de seis meses en las condiciones que establezca el correspondiente plan andaluz de vivienda.

6. Transcurrido el plazo indicado en el apartado 2 sin que la persona promotora haya recibido la relación de personas seleccionadas, comunicará esta circunstancia a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que instará al Registro la emisión de la comunicación.

7. Si en el plazo de 15 días, contados desde la fecha de la comunicación de la persona promotora a la correspondiente Delegación Provincial, el Registro no facilita la relación solicitada podrá adjudicar las viviendas, siempre que las personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las mismas y acrediten su inscripción en un Registro, previa acreditación presentada al efecto por las posibles adjudicatarias.

8. La persona promotora formalizará la venta, el alquiler o el alquiler con opción a compra mediante el correspondiente contrato de compraventa, de arrendamiento o de arrendamiento con opción a compra de las viviendas, o adjudicación en caso de cooperativas.

9. En caso de que existan renuncias, entendiéndose también por éstas el supuesto de que la persona adjudicataria no de respuesta a los requerimientos de la titular de la vivienda protegida para la formalización de la adjudicación de la misma en el plazo de 30 días, a contar desde el día siguiente a la fecha de recepción del requerimiento, ésta podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de personas suplentes.

10. Agotada la lista de suplentes sin adjudicar todas las viviendas, o cuando la relación facilitada por el Registro no permita adjudicar la totalidad de las mismas, la persona promotora podrá solicitar a dicho Registro una nueva relación o adjudicarlas entre quienes cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritas en el Registro.

11. La persona promotora comunicará al Registro la adjudicación de las viviendas en el plazo de 10 días desde que la misma tenga lugar. Esta información será trasladada a la Consejería competente en materia de vivienda por quien sea responsable del Registro.

Artículo 12. *Selección de miembros de cooperativas.*

1. En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de su constitución solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 11, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional, acompañando declaración sobre las siguientes circunstancias de las viviendas cuya construcción se prevé:

a) Número y ubicación.

b) Tipología, superficie media y anejos o locales en su caso.

c) Programa en el que se tiene previsto financiar las viviendas y precio previsto para los distintos componentes de la promoción, incluidos los no protegidos.

d) Situación urbanística y titularidad del suelo, así como previsión de plazos de inicio de la construcción de las viviendas protegidas.

e) Estudio de viabilidad económica de la promoción.

2. La adjudicación se realizará en primer lugar entre las personas demandantes inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida que sean las promotoras de la cooperativa. El resto de las viviendas se adjudicará entre las demandantes que hayan manifestado en la solicitud de inscripción su interés en formar parte de una cooperativa de viviendas. En caso de no existir suficientes demandantes, se adjudicarán entre el resto de las personas inscritas que cumplan los requisitos y según los criterios de adjudicación generales establecidos en las bases reguladoras.

3. **(Suprimido).**

4. Si las personas inicialmente seleccionadas rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria a efectos de lo establecido en el artículo 8.2.e).

Artículo 13. *Régimen de protección de datos.*

1. La efectiva constitución de los Registros Públicos Municipales conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo, principalmente, a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

2. Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

3. A solicitud de la persona promotora de viviendas protegidas, el Registro comunicará los datos de los demandantes inscritos, a efectos de adecuar sus promociones a la demanda existente.

4. La norma de creación de las bases de datos por parte de los Registros Públicos Municipales, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, debe contemplar su cesión a la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos establecidos en este Reglamento y a la persona promotora de las viviendas de los datos necesarios para la adjudicación de las mismas y la formalización de contratos.

5. El modelo normalizado de solicitud informará a la persona demandante del uso que va a darse a sus datos y, especialmente, de su puesta a disposición de los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos establecidos en este Reglamento. Realizada la adjudicación, el órgano responsable del correspondiente Registro remitirá a dicha Consejería certificación en la que se hará constar los datos de la persona

adjudicataria para el visado del contrato de la vivienda protegida y de la emisión de la resolución sobre financiación cualificada cuando proceda.

§ 12

Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 217, de 7 de noviembre de 2005
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2015-90574

La Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, recoge en su artículo 4 como derechos de los consumidores «La protección, reconocimiento y realización de sus legítimos intereses económicos y sociales» y «La información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los bienes y servicios susceptibles de uso y consumo, de acuerdo con la normativa vigente». La relación entre ambos derechos es evidente y una muestra de ello puede encontrarse en el mercado inmobiliario. La compra de una vivienda o su arrendamiento no solo constituyen actividades cotidianas, sino que además originan importantes consecuencias para la economía de las personas consumidoras. En este contexto, el objetivo de la presente norma es alcanzar una mayor transparencia en el mercado inmobiliario de Andalucía a través de una completa información al consumidor, que podrá así adoptar sus decisiones con un mejor conocimiento, lo que redundará, sin duda, en la protección de sus intereses económicos.

El derecho del consumidor a una información veraz, suficiente y comprensible se corresponde con el artículo 17 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, en la correlativa obligación que tienen los sujetos responsables de la producción, comercialización, distribución y venta de bienes o prestación de servicios de ofrecerla. Pero el propio legislador es consciente de la trascendencia del mercado inmobiliario para los consumidores, por lo que en el apartado segundo de dicho precepto insiste en que «La obligación de informar a que se refiere el apartado anterior será igualmente exigible en el tráfico inmobiliario de viviendas que se desarrolle en la Comunidad Autónoma de Andalucía, al objeto de que los consumidores puedan conocer de forma concreta, precisa y objetiva la calidad y los sistemas de puesta en obra de los materiales de construcción, de las unidades de obra y de las instalaciones de los servicios de todo tipo, tanto individuales como comunitarios, así como las instrucciones de uso, mantenimiento y conservación». Es este el mandato que se pretende desarrollar en el presente Reglamento.

Hasta el momento, la normativa reguladora de la información que ha de facilitarse a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas venía constituida por el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas. Sin minusvalorar el hito que supuso esta regulación, el tiempo transcurrido desde entonces ha mostrado una serie de deficiencias e insuficiencias que motivan la aprobación de este Reglamento en el

ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio del mantenimiento de los preceptos estatales de carácter básico.

La presente regulación se dicta en cumplimiento del mandato establecido en el artículo 16.a) de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, según el cual las Administraciones Públicas de Andalucía adoptarán medidas eficaces dirigidas a «facilitar a los consumidores toda clase de información sobre materias o aspectos que les afecten o interesen directamente y, de modo particular, sobre la construcción de viviendas», y supone un esfuerzo de clarificación del alcance de los deberes de información de aquellos sujetos que en el marco de una actividad empresarial o profesional, aunque sea de mera intermediación, realizan la oferta, promoción o publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas. Por este motivo, la extensión de esta información es distinta y proporcionada a las circunstancias del caso: publicidad, oferta o promoción al público en general; Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas en proyecto o en construcción; Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas construidas, etc.

Una de las principales novedades que introduce la nueva regulación es la necesidad de que los sujetos que ofrezcan la venta o arrendamiento de viviendas deberán disponer de un Documento Informativo Abreviado. El contenido de este documento será distinto según se trate de venta o arrendamiento, y en caso de venta, según se trate de vivienda en proyecto, en construcción o ya construida. Todo ello se ha completado con una precisión de carácter instrumental, que viene a solucionar los problemas interpretativos que planteaba la anterior regulación: en los casos de compraventa, una copia de estos Documentos Informativos debe ser entregada gratuitamente a cualquier persona consumidora que solicite información sobre dichas viviendas. No se exige que esta solicite el expediente, sino que basta que solicite información sobre una vivienda para que nazca el deber de entregar la copia del correspondiente documento. Se considera que este es el único sistema que hace posible una protección efectiva de las consumidoras y los consumidores en este ámbito.

Otra de las novedades que deben destacarse es la relativa a la regulación de la información que debe facilitarse en segundas o ulteriores transmisiones de la vivienda. La importancia del mercado inmobiliario de segunda mano –en ocasiones superior incluso al de viviendas de nueva construcción– contrastaba con una ausencia casi total de normativa sobre el alcance del derecho de información en estos supuestos. Esta es la situación que trata de corregir el artículo del presente Reglamento. El precepto se dirige a regular los deberes de información de las personas físicas o jurídicas que en el marco de una actividad empresarial o profesional habitualmente intervienen en este tipo de compraventa. Con ello se pretende garantizar una calidad mínima en la prestación de estos servicios y el acceso de las personas consumidoras a una información que se considera indispensable y que aquellas en su giro o tráfico empresarial deben facilitar, pues forma parte esencial del servicio que prestan.

Por último, el presente Reglamento regula la vigilancia de sus previsiones y establece un régimen sancionador para las posibles infracciones que en relación con dichas previsiones puedan cometerse.

Durante la tramitación del presente Decreto se ha concedido el preceptivo trámite de audiencia a los sectores afectados, habiendo emitido informe el Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía.

En su virtud, en uso de las facultades conferidas por la Disposición Final Segunda de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, a propuesta de la Consejera de Gobernación, oído el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 11 de octubre de 2005,

DISPONGO

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía que figura como Anexo al presente Decreto, para el desarrollo y ejecución de lo previsto en los artículos 16.a) y 17.2 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Disposición adicional única. *Oferta, promoción o publicidad para la incorporación a cooperativas de viviendas.*

Cuando se oferte, promueva o publicite con la finalidad de incorporar personas socias o asociadas a cooperativas de viviendas, además del cumplimiento de las restantes obligaciones establecidas en el Reglamento, se deberá mencionar expresamente que no se trata de una oferta de venta sino de incorporación a una actividad empresarial de construcción de viviendas cuyos resultados económicos se imputarán a las socias y los socios.

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio en la publicidad de las promociones y en folletos o documentos informativos.*

1. Las vallas publicitarias o soportes similares de publicidad que tengan por objeto la venta o arrendamiento de viviendas, instalados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto no tendrán que adaptarse a sus previsiones.
2. En las promociones de viviendas en venta a la entrada en vigor de este Decreto podrán mantenerse los folletos o documentos similares ya editados a los que se refiere el artículo 8 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de Protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Disposición final primera. *Ejecución y desarrollo.*

1. Se faculta a la Consejera de Gobernación para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de lo establecido en el Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto.
2. Se faculta a la Consejera de Gobernación para que mediante Orden pueda modificar o sustituir los modelos incluidos en los Anexos del Reglamento, siempre de conformidad con el contenido que el presente Reglamento establece para los correspondientes Documentos Informativos Abreviados.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

ANEXO I

REGLAMENTO DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA

Artículo 1. *Objeto.*

Constituye el objeto del presente Reglamento la regulación de la información que debe facilitarse a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de la presente disposición se entiende por:

a) Consumidores: Las personas físicas o jurídicas que tengan esta consideración de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.
b) Vivienda en proyecto de construcción: Aquella que dispone del correspondiente anteproyecto, proyecto básico o de ejecución visado por el colegio profesional competente o, en su caso, por la Administración.
c) Vivienda en construcción: Aquella en la que las obras ya se han iniciado, contando con la correspondiente licencia.

d) Vivienda construida: Aquella en la que ya se ha producido por parte del promotor el acto de recepción de la obra, una vez subsanadas, en su caso, las reservas, conforme a lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

e) Superficie útil: Es la superficie del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores, tendederos u otros hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta centímetros.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100%.

f) Superficie construida: Es la superficie útil definida en la letra precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y añadiendo, en su caso, la parte proporcional que corresponda a la vivienda según su cuota en la superficie de los elementos comunes de la edificación.

g) Precio de venta de la vivienda: Es aquel que debe abonarse a la propiedad como pago de la vivienda. En dicho precio no se incluye el de los anejos o servicios accesorios, salvo que no sea posible adquirir la vivienda sin estos.

h) Tributos y otros gastos. Todo tipo de tributos o gastos de carácter general que gravan o se ocasionan como consecuencia de la compraventa y que deba pagar el consumidor. Se incluirán aquí los gastos notariales y registrales así como el precio de los servicios de intermediación, entendiendo por tal el dinero que percibe quien interviene en la compraventa como intermediario entre consumidor y vendedor.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. El presente Reglamento es de aplicación:

a) A la oferta, promoción y publicidad destinada a la venta o arrendamiento de viviendas en el marco de una actividad empresarial o profesional, aunque sea de mera intermediación, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores.

b) A la oferta, promoción y publicidad de viviendas protegidas en lo no previsto por su normativa específica.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este Reglamento las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa.

Artículo 4. *Reglas generales.*

1. La oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas ofrecerá una información veraz, suficiente, actualizada y comprensible sobre las características de la venta o el arrendamiento y de la propia vivienda. En particular, se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico y no silenciará datos fundamentales de dicha oferta, promoción o publicidad.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de Protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición,

utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato.

Artículo 5. *Información en la oferta, promoción y publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas al público en general.*

La oferta, promoción y publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas realizada al público en general, deberá contener los siguientes datos indicando, en su caso, el período de validez de los mismos:

a) Si la vivienda se encuentra en proyecto de construcción, en construcción o construida.
b) Ubicación de la edificación.
c) Datos identificativos del promotor de la edificación.
d) Número de viviendas.
e) Si se menciona el número de dormitorios, así como el resto de piezas de la vivienda y los anejos vinculados, o de cualquier otra forma se efectúa una descripción general de la vivienda, debe indicarse necesariamente su superficie útil.
f) Si se menciona el precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, se deberán indicar también los tributos y otros gastos que deba pagar el consumidor.
g) Si se menciona la renta, esta debe incluir los gastos de comunidad si estos van a ser por cuenta del consumidor.
h) Cuando esté prevista la entrega de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, número de la póliza correspondiente, la existencia de una cuenta bancaria especial y exclusiva para los ingresos y su Código Cuenta Cliente. Deberá indicarse si el dinero se entregará como señal, como parte del precio o como parte del precio y señal.
i) El derecho del consumidor a que se le entregue copia del Documento Informativo Abreviado previsto en los artículos siguientes y los lugares donde se le facilitará dicha copia y cualquier información adicional.

Artículo 6. *Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas en proyecto o en construcción.*

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas en proyecto o en construcción, deberá entregar gratuitamente un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se adjunta en el Anexo II, a cualquier consumidor que solicite información sobre dichas viviendas. El Documento Informativo Abreviado incluirá los siguientes extremos:

a) El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil del promotor y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediario profesional en la venta.
b) Datos identificativos del proyectista y, en caso de estar ya determinados, del director de obra y la empresa constructora.
c) Plano general a escala del emplazamiento de la vivienda y plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma, a escala mínima 1:100.
d) La superficie útil de la vivienda y sus anejos.
e) Descripción de la vivienda y de sus anejos, así como de sus redes eléctrica, de agua, saneamiento, gas, térmica, electromecánicas y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.
f) Descripción general del edificio o urbanización en la que se encuentra la vivienda, de las zonas comunes y de los servicios accesorios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.
g) Referencia que permita conocer de forma concreta, precisa y objetiva, con el grado de concreción determinado por la normativa vigente en materia de vivienda, la calidad y los

sistemas de puesta en obra de los materiales de construcción, de las unidades de obra y de las instalaciones de los servicios de todo tipo, tanto individuales como comunitarios.

h) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago, y sus períodos de validez.

i) Mención a la existencia a disposición del consumidor de una nota explicativa sobre las formas de pago.

j) Cuando se prevea la entrega de cantidades a cuenta, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, su domicilio y el Código Cuenta Cliente correspondiente a la cuenta especial y exclusiva donde se ingresarán dichas cantidades.

k) Mención al título jurídico que el promotor tiene sobre el solar y que le faculte a construir sobre él, así como las cargas y servidumbres existentes sobre el solar.

l) Mención a la disponibilidad de licencia de obras que habilite para el inicio inmediato de las obras o declaración responsable de que la promoción cumple las condiciones urbanísticas para su obtención.

m) En el caso de que la vivienda se venda en construcción, referencia a la fase de ejecución en la que se encuentran las obras.

n) Fecha de entrega de la vivienda, sus anejos, zonas comunes o elementos accesorios. Será válida la fecha en la que conste, al menos, el trimestre y el año.

o) Cargas y servidumbres que puedan pesar sobre la vivienda, sus instalaciones o accesos a la misma.

p) Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, de conformidad con la legislación civil estatal aplicable:

– Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.

– El derecho del consumidor a la elección del notario.

– La posibilidad, en su momento, de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

– El derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.

q) Mención de que está a disposición del consumidor para su consulta la documentación detallada que acredita todos los extremos especificados en este artículo, con la indicación del lugar donde ha de facilitársele.

r) Lugar, fecha y firma.

2. Este régimen es también aplicable a las viviendas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica de manera total o en sus elementos esenciales.

Artículo 7. *Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas construidas en su primera transmisión.*

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas construidas en su primera transmisión, deberá entregar gratuitamente un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se adjunta en el Anexo III, a cualquier consumidor que solicite información sobre dichas viviendas. El Documento Informativo Abreviado incluirá los siguientes extremos:

a) Los extremos recogidos en el artículo anterior, salvo los incluidos en las letras j), k) y l).

b) Fecha de la recepción de la obra por el promotor.

c) Mención sobre si se disponen de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios y, en su caso, de cuáles no se dispone, añadiendo el compromiso de obtenerlas con la mayor diligencia posible.

d) Datos identificadores de la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, así como de sus cargas a la fecha de la facilitación de la información. En caso de no estar inscrita, se mencionará este dato expresamente, recogiéndose entonces los datos de inscripción del solar sobre el que se ha edificado la vivienda y sus cargas.

e) En el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal, mención a la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios; información de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad; su extracto de cuentas; la cuota de participación que corresponde al piso cuya venta se oferta, así como la participación que le corresponda en los gastos generales.

f) Mención de que está a su disposición el Libro del Edificio contemplado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con el contenido establecido por la normativa vigente en materia de vivienda.

g) Mención a la constitución de los seguros a los que se refiere el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, indicando nombre de la entidad aseguradora, su domicilio y número de pólizas.

2. Lo previsto en el apartado anterior será también de aplicación a aquellos supuestos en los que la primera transmisión se realice después de que la vivienda haya sido objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que hayan alterado su configuración arquitectónica de manera total o en sus elementos esenciales.

Artículo 8. *Nota explicativa en la venta de viviendas sobre el precio y las formas de pago.*

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas pondrá a disposición de los consumidores una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago en la que se detalle:

a) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago.

b) En el caso de preverse aplazamientos del precio, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.

c) En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.

d) Períodos de validez de cualesquiera de las anteriores menciones.

e) Lugar, fecha y firma.

2. En esta nota explicativa se hará constar que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

3. Si el consumidor así lo solicita, se le entregará gratuitamente una copia de este documento. Esto, sin perjuicio del derecho del consumidor a obtener, en su caso, una oferta vinculante de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.

4. Deberá quedar constancia escrita, según modelo establecido en el Anexo IV, de que el consumidor recibe la documentación antes citada, siendo dicho documento medio de prueba de que la documentación referida fue entregada al consumidor.

Artículo 9. *Información y documentación previa a la firma del contrato de compraventa en primera transmisión.*

1. Con al menos 3 días hábiles de antelación a la firma del contrato de compraventa en primera transmisión, todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación de este Reglamento deberá recibir a cargo del vendedor copia de los siguientes documentos:

a) La documentación a que se refieren los artículos anteriores, según proceda, si ya con anterioridad no disponía de la misma.
b) Copia de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda.
c) En las viviendas en régimen de propiedad horizontal y en caso de existir, copia de los Estatutos y, en caso de estar ya aprobadas normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, con indicación de la cuota de participación que corresponde a la vivienda y certificado emitido por el Secretario de la Comunidad sobre el estado de deudas del transmitente de la vivienda con la Comunidad.
d) Los seguros y garantías con que cuente la vivienda y los bienes instalados en ella. En el caso de tratarse de bienes o instalaciones del edificio, las garantías se entregarán a la comunidad de propietarios que se constituya.
e) El Libro del Edificio que, en caso de tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, se entregará a la comunidad de propietarios que se constituya.
f) Declaración de si el edificio o urbanización y la vivienda disponen de las acometidas de los suministros previstos por red.
g) Instrucciones relativas a la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
h) Certificación de encontrarse el transmitente de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, emitida por la Entidad Local competente.

2. Se recomendará la conservación de toda esta documentación para ulteriores transmisiones de la vivienda, sin perjuicio, de los deberes establecidos por el artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en las normas que le sean de aplicación.
3. Se deberá informar del inicio de un proceso de disolución y liquidación del promotor en el momento en que este hecho se produzca y, en cualquier caso, con anterioridad a la firma del contrato de compraventa.
4. Si por la fase en que se encontrara la construcción de la vivienda, alguna de la documentación anterior no estuviera aún disponible, se recogerá el deber del vendedor de entregarla al consumidor con la mayor diligencia posible.

Artículo 10. *Información y documentación en segundas o ulteriores transmisiones de la vivienda.*

1. Las personas físicas o jurídicas que en el marco de una actividad empresarial o profesional intervengan en segundas o ulteriores transmisiones de viviendas entregarán a todo aquel consumidor que por su intermediación visite una vivienda una ficha, conforme al modelo que se incluye en el Anexo V, en la que, respondiendo de la veracidad de los datos, se especifique:

a) La dirección de la vivienda.
b) Su descripción general y la del edificio o promoción en que se encuentre.
c) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago y sus períodos de validez.
d) Propietario, cargas registrales, posibles servidumbres y superficie construida o útil, acreditados mediante nota simple registral de no más de tres meses de antigüedad.
e) El año de la construcción, si este consta en la escritura del vendedor.
f) La cuota de la comunidad de propietarios, en su caso.
g) Mención a si tiene acometida eléctrica, de agua potable, teléfono y gas.
h) Mención a si el vendedor dispone y va a hacer entrega de la documentación que se cita en el artículo anterior, excepto de la contemplada en las letras b) y f) del apartado 1 y la señalada en el apartado 2.

i) Si, a raíz de la visita, existe un determinado plazo de vinculación para la gestión de una posible compraventa entre el consumidor y el intermediario, este se hará constar expresamente y con caracteres destacados.

j) Certificación de encontrarse el transmitente de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles emitida por la entidad local competente.

k) Lugar, fecha y firma.

2. Igualmente, dentro del marco de sus actuaciones, las personas físicas o jurídicas a que se refiere el apartado anterior comunicarán al vendedor el deber de entregar al consumidor la documentación mencionada en el artículo anterior si dispone de ella.

Artículo 11. *Documento Informativo Abreviado para el arrendamiento de viviendas.*

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, el arrendamiento de viviendas tendrá a disposición de los consumidores un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se incluye en el Anexo VI, que incluirá los siguientes extremos:

a) El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil del arrendador y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediario profesional en el arrendamiento.

b) La superficie útil de la vivienda y sus anejos.

c) Descripción general de la vivienda y de sus anejos, con sus redes eléctrica, de agua, gas, térmica y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios.

d) Inventario de los enseres y mobiliario de la vivienda.

e) Descripción general del edificio o urbanización en la que se encuentra la vivienda, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

f) Mención de si dispone el edificio o urbanización y la vivienda de las acometidas de los suministros previstos por red.

g) Renta contractual mensual de la vivienda, especificando con claridad si incluye la de sus anejos y accesorios, y, en caso de no incluirlos, la renta de estos; en su caso, período de validez; periodicidad de la liquidación; la fórmula de revisión, si procede; y la forma de pago.

h) En su caso, coste mensual de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que vayan a ser a cargo del arrendatario. Si estos gastos ya se han incluido en la renta contractual, así se hará constar expresamente. Se incluirá además la lista de los elementos de la edificación cuyo mantenimiento es a cargo del arrendatario.

i) Mención a que, de conformidad con la legislación vigente, se deberá prestar una fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, así como a cualquier otra garantía adicional que el arrendador pretenda incluir en el contrato.

j) En su caso, coste total de los servicios de intermediación.

k) Mención de que se disponen de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios.

l) Indicación de la existencia de cargas o gravámenes.

m) En el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal, mención a la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios.

n) Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, se incluirá el plazo de vigencia del contrato y el derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que, en su caso, vaya a utilizarse.

o) En su caso, indicación de la identidad y dirección del administrador.

p) Instrucciones sobre el uso y la conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.

q) Lugar, fecha y firma.

2. Si el consumidor así lo solicita, se le entregará gratuitamente una copia de este Documento. En todo caso, se entregará necesariamente con carácter previo o simultáneo a la firma del contrato.

Artículo 12. *Cartel Informativo.*

1. Todos aquellos establecimientos en los que se realice la actividad empresarial o profesional de venta o arrendamiento de viviendas deberán exhibir al público un cartel con la leyenda «El consumidor tiene derecho a que se le entregue una copia del correspondiente Documento Informativo Abreviado de la vivienda».

2. Este cartel deberá situarse junto al previsto en el Decreto 171/1989, de 11 de julio, por el que se regula las hojas de quejas y reclamaciones de los consumidores y usuarios, con igual tamaño, de forma perfectamente visible y, al menos, en castellano.

Artículo 13. *Disposiciones comunes a los documentos contractuales.*

Los documentos contractuales de compraventa o arrendamiento de viviendas deberán ajustarse a lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Artículo 14. *Competencias administrativas de control y vigilancia.*

1. Sin perjuicio de las competencias que, en este ámbito, correspondan a órganos de la Administración de la Junta de Andalucía y de otras Administraciones Públicas, los órganos de defensa del consumidor de la Comunidad Autónoma de Andalucía velarán por el cumplimiento de lo previsto en este Reglamento prestando una especial atención a la existencia y corrección de los documentos y notas informativas. Igualmente, vigilarán el cumplimiento de las previsiones reguladoras de la información al consumidor incluidas en la legislación sobre viviendas protegidas.

2. A los efectos de comprobar que los sujetos obligados cumplen con su deber de entregar los documentos y notas informativas a los que se refiere esta disposición a los consumidores que soliciten información, el personal de los Servicios de Inspección de Consumo podrán realizar actuaciones inspectoras sin su previa identificación como tales, en los términos y con las condiciones establecidos en el artículo 47 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.

Artículo 15. *Régimen sancionador.*

1. Las infracciones a lo dispuesto en el presente Reglamento serán tipificadas, calificadas y sancionadas conforme a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.

2. Son órganos competentes para iniciar, instruir y resolver los expedientes sancionadores iniciados por incumplimientos de lo dispuesto en el presente Reglamento los órganos y unidades establecidos en el Decreto 103/2004, de 16 de marzo, de atribución de competencias sancionadoras en materia de consumo.

ANEXO II

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS EN PROYECTO O EN CONSTRUCCIÓN

Página 1 de 8

1. Promotor.

– Nombre o Razón social.
– Domicilio.
– Datos de inscripción en el Registro Mercantil.

2. Agencia Inmobiliaria o intermediario.

– Nombre o Razón social.
– Domicilio.
– Datos de inscripción en el Registro Mercantil.

3. Proyectista de la obra.

– Nombre o Razón social.
– Domicilio.

4. Director de la obra.

– Nombre o Razón social.
– Domicilio.

5. Empresa constructora.

– Nombre o Razón social.
– Domicilio.

Página 2 de 8

6. Plano general del emplazamiento de la vivienda.
Escala utilizada (Mínima 1:100):

Página 3 de 8

7. Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma.
Escala utilizada (Mínima 1:100):

Página 4 de 8

8. Superficie útil de la vivienda.
9. Superficie útil de los anejos.

– Cochera.
– Trastero.
– Otros (indíquese).

10. Descripción de la vivienda y anejos.
(Utilícese el espacio que se precise).

11. Descripción de las redes y protección contra incendios.
(Utilícese el espacio que se precise).

12. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios.
(Utilícese el espacio que se precise).

Página 5 de 8

13. Memoria de calidades.
(Utilícese el espacio que se precise).

Página 6 de 8

14. Aspectos económicos.

– Precio total.
– Precio de los anejos, si estos pueden ser objeto de compra independiente:

– Plaza de aparcamiento.
– Trastero.
– Otros (indíquese).

– Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquiriente.
– Forma de pago.
– Período de validez del precio.
– Las cantidades entregadas a cuenta se garantizarán conforme a Ley:

– Nombre de la entidad garante.
– Domicilio de la entidad garante.
– Código Cuenta especial y exclusiva para ingreso de las cantidades anticipadas.

Existe a disposición del consumidor una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago.

15. Título jurídico que el promotor tiene sobre el solar.

– Propiedad.
– Otro (indíquese cuál).
– Cargas o servidumbres existentes.

16. Se dispone de licencia de obras que habilite para el inicio inmediato de las obras.

Sí No. (En este caso, incluir declaración responsable de cumplimiento de condiciones urbanísticas para su obtención).

17. Fase de ejecución al día de la fecha (en su caso).
Fecha cierta de entrega: (Trimestre y año).
18. Cargas y servidumbres de la vivienda, instalaciones o accesos.

Página 7 de 8

19. Condiciones del contrato Debe indicarse la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, y en especial -de conformidad con la legislación aplicable.

– Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
– El derecho del consumidor a la elección del notario.
– La posibilidad de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.
– El derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.

20. La documentación acreditativa del contenido de este Documento Informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en …… (indíquese razón social y dirección).

En ……, a … de ……. de ……

Fdo.: ……

Página 8 de 8 (página optativa).

21. Otra información adicional.

En ……, a … de ……. de ……

Fdo.: ……

ANEXO III

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SU PRIMERA TRANSMISIÓN

Página 1 de 9

1. Promotor.

– Nombre o Razón social.
– Domicilio.
– Datos de inscripción en el Registro Mercantil.

2. Agencia Inmobiliaria o intermediario.

– Nombre o Razón social.
– Domicilio.
– Datos de inscripción en el Registro Mercantil.

3. Proyectista de la obra.

– Nombre o Razón social.
– Domicilio.

4. Director de la obra.

– Nombre o Razón social.
– Domicilio.

5. Empresa constructora.

– Nombre o Razón social.
– Domicilio.

Página 2 de 9

6. Plano general del emplazamiento de la vivienda.
Escala utilizada (Mínima 1:100):

Página 3 de 9

7. Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma.
Escala utilizada (Mínima 1:100):

Página 4 de 9.

8. Superficie útil de la vivienda.
9. Superficie útil de los anejos.

– Cochera.
– Trastero.
– Otros (indíquese).

10. Descripción de la vivienda y anejos.
(Utilícese el espacio que se precise).

11. Descripción de las redes y protección contra incendios.
(Utilícese el espacio que se precise).

12. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios.
(Utilícese el espacio que se precise).

Página 5 de 9

13. Memoria de calidades.
(Utilícese el espacio que se precise).

Página 6 de 9

14. Aspectos económicos.

– Precio total.
– Precio de los anejos, si estos pueden ser objeto de compra independiente:

– Plaza de aparcamiento.
– Trastero.
– Otros (indíquese).

– Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquiriente.
– Forma de pago.
– Período de validez del precio.

Existe a disposición del consumidor una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago.

15. Fecha cierta de entrega (trimestre y año).

16. Cargas y servidumbres de la vivienda, instalaciones o accesos.
17. Fecha de recepción de la obra por el promotor.
18. Se dispone de todas las licencias o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios.

Sí No

Si se ha marcado No, indíquese seguidamente de cuáles no se dispone, asumiendo el compromiso de obtenerlas con la mayor diligencia posible.

Página 7 de 9

19. Registro de la Propiedad.

– Datos identificadores de la inscripción de la vivienda.
– Cargas de la vivienda al día de la fecha.

Si la vivienda no estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad debe indicarse entonces:

– Datos identificadores de la inscripción del solar sobre el que se ha edificado la vivienda.
– Cargas del referido solar al día de la fecha.

20. En caso de vivienda en régimen de propiedad horizontal. Se informa de la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad, extracto de cuentas, cuota de participación que corresponde al piso en venta y participación que le corresponda en los gastos generales.
21. Libro del Edificio: Se informa expresamente que se encuentra a disposición del consumidor.
22. Se informa que los seguros a los que se refiere el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, han sido constituidos con la entidad …… …… (indíquese nombre de la entidad aseguradora, domicilio y números de pólizas).
23. Condiciones del contrato.

Debe indicarse la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, y en especial –de conformidad con la legislación aplicable.

– Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
– El derecho del consumidor a la elección del Notario.
– La posibilidad de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.
– El derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que, en su caso, vaya a utilizarse.

Página 8 de 9

24. La documentación acreditativa del contenido de este Documento Informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en …… (indíquese razón social y dirección).

En ……, a … de …… de ……

Fdo.: ……

Página 9 de 9 (página optativa)

25. Otra información adicional.

En ……, a … de …… de ……

Fdo.: ……

ANEXO IV

JUSTIFICACIÓN DE LA ENTREGA DE LA NOTA EXPLICATIVA SOBRE EL PRECIO Y LAS FORMAS DE PAGO

Don/Doña ……, con DNI …… manifiesta haber recibido la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago referentes la vivienda ……

Dicha documentación se compone de los siguientes elementos:

a) Precio de la venta de la vivienda, así como de sus anejos y servicios accesorios, y forma de pago.

b) Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquiriente.

c) En el caso de preverse aplazamientos, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.

d) En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda, y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.

e) Períodos de validez de cualesquiera de las anteriores menciones.

En la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago consta que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

En ……, a … de …… de ……

Fdo.: ……

ANEXO V

FICHA INFORMATIVA EN SEGUNDAS O ULTERIORES TRANSMISIONES DE VIVIENDAS

Página 1 de 3

1. Dirección de la vivienda.
2. Descripción general de la vivienda.
(Utilícese el espacio que se precise).

3. Descripción general del edificio o promoción.
(Utilícese el espacio que se precise).

4. Aspectos económicos.

– Precio.
– Precio de los anejos, si estos pueden ser objeto de compra independiente.

Plaza de aparcamiento.
Trastero.
Otros (indíquese).

– Tributos y otros gastos de todo tipo.
– Forma de pago.

– Período de validez del precio.

Página 2 de 3

5. Registro de la Propiedad.

– Datos identificadores del propietario.
– Cargas de la vivienda al día de la fecha.
– Servidumbres, en su caso.
– Superficie construida o útil.

Esta información debe acreditarse mediante nota simple de no más de tres meses de antigüedad.

6. Año de construcción de la vivienda.
(Si este dato consta en la escritura del vendedor).
7. Cuota de la comunidad de propietarios, en su caso.
8. El edificio o urbanización y la vivienda disponen de acometidas eléctrica, de agua potable, teléfono y gas.

Sí No

Si se ha marcado No, especifíquese de qué acometida no se dispone.

9. El vendedor dispone y va a hacer entrega de la documentación que se menciona en el artículo 9 del Reglamento excepto de la contemplada en las letras b) y f) de su apartado 1 y apartado 2.

Sí No

Si se ha marcado No, especifíquese de cuál no se dispone.

10. Se ha estipulado plazo de vinculación para la gestión de compraventa.

Sí No

Si se ha marcado Sí, especifíquese el plazo.

Página 3 de 3

11. Certificación de encontrarse al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
12. Otra información adicional.

En ……, a … de ……. de ……

Fdo.: ……

ANEXO VI

DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Página 1 de 5

1. Arrendador.

– Nombre o razón social.
– Domicilio.
– Datos de la inscripción en el Registro Mercantil.

2. Agencia Inmobiliaria o intermediario.

– Nombre o razón social.
– Domicilio.
– Datos de la inscripción en el Registro Mercantil.

3. Superficie útil de la vivienda.
4. Superficie útil de los anejos.

– Cochera.
– Trastero.
– Otros (indíquese).

Página 2 de 5

5. Descripción de la vivienda y anejos.
(Utilícese el espacio que se precise).

6. Descripción de las redes y protección contra incendios.
(Utilícese el espacio que se precise).

7. Inventario de los enseres y mobiliario de la vivienda.
(Utilícese el espacio que se precise).

Página 3 de 5

8. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios.
(Utilícese el espacio que se precise).

9. El edificio o urbanización y la vivienda disponen de las acometidas de los suministros previstos por red.

Sí No

10. Renta contractual.

– Renta mensual de la vivienda.
– Deberá especificar claramente si incluye la de sus anejos y accesorios.

Si no estuvieran incluidos:

– Renta mensual plaza de aparcamiento.
– Renta mensual trastero.
– Renta mensual otros (indíquese).
– Período de validez.
– Periodicidad de la liquidación.
– Fórmula de revisión (si procede).
– Forma de pago.

Página 4 de 5

11. Gastos generales.

– Coste mensual gastos generales.
– Tributos, otras cargas y responsabilidades que vayan a ser a cargo del arrendatario.

Si estos gastos ya se han incluido en la renta contractual se hará constar así expresamente.

12. Elementos de la edificación cuyo mantenimiento es a cargo del arrendatario.
13. Garantías.

– Cantidad equivalente a una mensualidad de renta.
– Otra garantía adicional (especificar).

14. Precio total de los servicios de intermediación.
15. Se dispone de todas las licencias y actos administrativos necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios.

Sí No

Si se ha marcado No, deberá indicarse seguidamente de cuáles no se dispone.

16. Cargas o gravámenes que afectan a la vivienda.
17. En caso de vivienda en régimen de propiedad horizontal.

– Se informa de la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios.

Página 5 de 5

18. Condiciones del contrato.

Debe indicarse la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, con especial mención al plazo de vigencia del contrato, y el derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que, en su caso, vaya a utilizarse.

19. Administrador.

– Nombre o razón social.
– Dirección.

20. Instrucciones sobre uso y conservación de aquellas instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.
21. Otra información adicional.

En ……, a … de ……. de ……

Fdo.: ……

§ 13

Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 247, de 19 de diciembre de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2015-90576

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, recoge en su artículo 56, la competencia exclusiva que ostenta la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, determina en su disposición adicional primera la creación del Observatorio de la Vivienda de Andalucía, en adelante el Observatorio, adscribiéndolo a la Consejería competente en materia de vivienda, para las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que estarán la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda, y que colaborará en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier otro órgano público.

Desde la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, resulta aún más necesario, en el actual escenario de crisis económica, disponer de un punto de encuentro en el que todos los sectores, tanto públicos como privados, vinculados a la problemática de la vivienda, puedan exponer sus propuestas, demandas y sugerencias, reforzando así el papel de participación de la sociedad civil organizada y la intercomunicación con la Administración Autonómica, constituyéndose en plataforma de intercambio y colaboración.

No se trata de constituir un espacio pasivo o de mera observación. El Observatorio, a pesar de su nombre, debe crearse como herramienta activa, participativa, de transparencia e intervención, que contribuya a la planificación de las políticas públicas de vivienda y al ejercicio del control social en la aplicación de las mismas.

Se hace imprescindible la realización de un diagnóstico, una auditoría pública de la vivienda en Andalucía, conocer el estado de la vivienda, la extensión de este derecho humano, saber cómo de dignos y adecuados son los hogares en Andalucía. Pero no sólo es importante conocer el estado de la vivienda en sí misma. Se debe ir un paso más allá desde el convencimiento de que la política de vivienda no es una política sectorial, sino que conforma núcleos de convivencia e integración social, se desarrolla en barrios y en espacios públicos. En definitiva, la vivienda tiene su razón de ser en la ciudad. La grave crisis económica y financiera que aún continúa azotando a nuestra Comunidad Autónoma nos exige promover un cambio de sistema productivo que transite hacia la rehabilitación energética y edificatoria y la reactivación de la ciudad consolidada y del espacio público, con el objetivo de generar un empleo más sostenible y duradero y garantizar, la inclusión de la

economía social y la lucha contra la pobreza, hacia un modelo urbano, territorial y social más sostenible.

El Observatorio debe permitir el impulso compartido entre las Administraciones públicas, los agentes económicos y sociales y la sociedad civil organizada, con capacidad cooperativa y de cogestión en la planificación estratégica de las políticas públicas. Siempre, y ahora más, la formulación de políticas y la toma de decisiones públicas no pueden realizarse de forma unilateral o mediante modelos jerárquicos o cerrados. El Observatorio, en suma, se configura como método de participación, pero también como cauce para llevar los intereses de la mayoría de la sociedad a los espacios de toma de decisión.

A ello se ha de unir la necesidad, no solo de la Consejería competente en materia de vivienda, de disponer, a modo de repositorio digital, de un contenedor permanentemente actualizado de información en el que se recopilen datos estadísticos, estudios e informes, que sean reflejo objetivo de la realidad de la vivienda, incluido el ejercicio de este derecho y de lo generado a su alrededor.

En este sentido, el Observatorio se concibe como espacio de encuentro y herramienta de participación, transparencia y diagnóstico que, fortaleciendo las acciones y políticas públicas que garantizan el ejercicio del derecho a la vivienda y, en línea con las directrices europeas, apuesta por una vivienda anclada en un territorio cada vez más sostenible y accesible y con el compromiso común en la búsqueda y construcción de una ciudad más habitable, más humana.

En la redacción del presente Decreto se ha contado con la participación de distintos organismos de la Junta de Andalucía, de las instituciones y agentes sociales, con especial referencia a la Administración Local, de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas en Andalucía, de las asociaciones de promotores, de los consumidores y usuarios, del tercer sector de Andalucía y de entidades representativas de otros colectivos sociales vinculados a la problemática de la vivienda.

En su virtud, en cumplimiento de la disposición adicional primera de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y conforme disponen los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 9 de diciembre de 2014,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto regular la organización y el funcionamiento del Observatorio de la Vivienda de Andalucía, en adelante el Observatorio, como instrumento que facilita la participación y la transferencia de información y conocimiento en materia de vivienda en Andalucía.

Artículo 2. *Naturaleza.*

El Observatorio es un órgano colegiado, de carácter consultivo y de participación social, de los previstos en el artículo 20 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 3. *Funciones.*

El Observatorio tendrá las siguientes funciones:

a) Propiciar el encuentro y la participación de todos los sectores afectados en el ámbito de la vivienda.

b) Realizar un diagnóstico exhaustivo y permanentemente actualizado de la situación de la vivienda, el suelo y la ciudad en Andalucía.

c) Asesorar sobre la planificación de la acción normativa en el ámbito de la vivienda.

d) 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.

e) Contribuir a la rehabilitación sostenible y accesible de viviendas y ciudades.

f) Constituir un contenedor digital de acceso libre a la producción institucional, científica e investigadora en materia de vivienda y ciudad, dentro de los términos que permita la normativa que en cada caso sea aplicable.

g) Colaborar en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier órgano público.

h) Cualesquiera otras que, en el ámbito de sus funciones, le sean encomendadas por la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 4. *Estructura.*

El Observatorio está integrado por los siguientes órganos:

a) El Consejo, que ejercerá las funciones establecidas en el artículo 3.

b) La Dirección Técnica, que adoptará las medidas necesarias para la aplicación de las líneas generales de actuación del Consejo y le dará apoyo en cuantos asuntos de carácter técnico lo requieran. Esta Dirección será desempeñada por una persona o personas adscritas a la Consejería con competencias en materia de vivienda y será designada por la persona titular del centro directivo competente en materia de vivienda, según el orden de prelación establecido en la estructura orgánica de la Consejería competente en esta materia.

Artículo 5. *Régimen de funcionamiento.*

1. El Consejo del Observatorio se reunirá, al menos, una vez por semestre. Con carácter extraordinario, se reunirá cuando la naturaleza de los asuntos a tratar lo exija, siendo convocados sus miembros de forma urgente por iniciativa de la Presidencia o a propuesta de, al menos, la mitad más uno de sus miembros.

2. La convocatoria de las reuniones se realizará por la persona titular de la Secretaría, por orden de la Presidencia, en la que se incluirá el orden del día, con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas. A tal fin y antes de efectuarse su convocatoria, los miembros del Consejo podrán remitir a la persona titular de la Secretaría, por cualquier medio que acredite su recepción, las propuestas de asuntos para incluir en el orden del día de la siguiente reunión.

3. Para la válida constitución del Consejo, a efectos de celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la presencia de las personas titulares de la Presidencia y de la Secretaría o, en su caso, de quienes les sustituyan, y la de la mitad, al menos, de sus miembros.

El Consejo también podrá celebrar sesiones mediante la asistencia de sus miembros utilizando redes de comunicación a distancia, para lo que cual se adoptarán las medidas adecuadas que garanticen la identidad de las personas comunicantes y la autenticidad de la información entre ellas transmitida.

Artículo 6. *Composición del Consejo.*

1. El Consejo del Observatorio estará integrado por los siguientes miembros:

a) La Presidencia, que corresponderá a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

b) La Vicepresidencia, que corresponderá a la persona titular del centro directivo competente en materia de vivienda, según el orden de prelación establecido en la estructura orgánica de la Consejería competente en esta materia.

c) Las Vocalías, integradas por las siguientes personas:

1.º Una con rango, al menos, de titular de Dirección General, en representación de la Consejería de la Presidencia.

2.º Una con rango, al menos, de titular de Dirección General, en representación de las Consejerías con competencias en las siguientes materias: administración local, consumo,

hacienda, energética, políticas sociales, medio ambiente, ordenación del territorio, turismo y comercio.

3.º Las titulares de las Direcciones Generales competentes en materia de vivienda, rehabilitación y arquitectura.

4.º La titular de la Dirección de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

5.º Una en representación de la asociación de municipios y provincias de mayor implantación en Andalucía.

6.º Una en representación de la Asociación Andaluza de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.

7.º Dos en representación de las organizaciones empresariales más representativas de Andalucía, a propuesta de éstas.

8.º Dos en representación de las organizaciones sindicales más representativas a nivel estatal y dos en representación de las organizaciones sindicales más representativas de Andalucía. En el supuesto de que coincida la mayor representatividad a nivel autonómico y a nivel estatal, serán dos los representantes de estas organizaciones, a propuesta de las mismas.

9.º Una en representación del Sector de la Economía Social de Andalucía.

10.º Dos en representación de las entidades financieras, operantes en Andalucía, designadas, respectivamente, por la Asociación Española de Banca y la Confederación Española de Cajas de Ahorros.

11.º Tres en representación de las organizaciones de personas consumidoras y usuarias de Andalucía, designadas por el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

12.º Una en representación de las organizaciones vecinales, designada por la Confederación de Asociaciones de Vecinos de Andalucía.

13.º Una en representación de las Universidades de Andalucía, designada por el Consejo Andaluz de Universidades.

14.º Dos en representación de los Colegios profesionales vinculados al sector de la vivienda, designados, respectivamente, por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y por el Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

15.º Una en representación de la Mesa del Tercer Sector de Andalucía, a propuesta de ésta.

16.º Hasta un máximo de cinco en representación de aquellos otros colectivos sociales, con personalidad jurídica, vinculados a la problemática de la vivienda que, previa solicitud, determine la Presidencia, en razón a su implantación territorial y número de miembros.

d) Dichos vocales serán nombrados por la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a propuesta de las Consejerías, entidades y colectivos representados.

e) La Secretaría, que será ejercida por una persona funcionaria que ocupe puesto con nivel orgánico, al menos, de Jefatura de Servicio, de la Consejería competente en materia de vivienda, designada por la Presidencia, que actuará con voz y sin voto, siendo sustituida en caso de vacante, ausencia o enfermedad por otro funcionario o funcionaria, con la misma cualificación y requisitos de su titular y con idéntico modo de designación.

2. Las Consejerías representadas en el Consejo así como las organizaciones e instituciones reseñadas en el artículo 6.1.c), podrán designar igual número de personas suplentes que de personas titulares, que deberán reunir los mismos requisitos que éstas, con excepción de los apartados 2.º y 3.º del citado artículo.

3. En la designación de las personas que vayan a ocupar las vocalías habrá de respetarse la representación equilibrada entre mujeres y hombres, en los términos del artículo 19.2 de la ley 9/2007, de 22 de octubre.

Artículo 7. *Grupos de trabajo.*

1. Para el mejor ejercicio de sus funciones, el Observatorio desarrollará su cometido a través de los siguientes grupos de trabajo, cuya composición y atribuciones serán determinados por el Consejo del mismo:

a) La vivienda: El ejercicio del derecho y su función social.

b) El suelo: Localización, diagnóstico y planificación.

c) La rehabilitación: Hacia un modelo sostenible.
d) La ciudad: El espacio residencial y el espacio público.

2. El Consejo del Observatorio podrá establecer aquellos otros grupos de trabajo que estime convenientes.

Artículo 8. *Comisiones.*

El Consejo del Observatorio podrá acordar la creación de comisiones para temas específicos relacionados con sus funciones. El acuerdo que adopte el Consejo establecerá su composición, funciones, presidencia y régimen de funcionamiento, que podrá incluir la participación de personas no pertenecientes al Consejo.

Artículo 9. *Difusión de contenidos.*

Se habilitará un portal específico en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda que permita el acceso a los servicios ofrecidos por el Observatorio, con especial atención a los contenidos en soporte digital.

Artículo 10. *Colaboración con otros Observatorios.*

El Observatorio de la Vivienda de Andalucía establecerá líneas de colaboración con el resto de Observatorios de ámbito autonómico, estatal o internacional que desarrollen labores coincidentes y/o complementarias.

Artículo 11. *Régimen jurídico.*

Además de por lo establecido en el presente Decreto, el Observatorio se ajustará en su funcionamiento a las normas básicas establecidas en el capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

Disposición final primera. *Desarrollo y ejecución.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, para dictar, en su caso, las disposiciones necesarias para el adecuado cumplimiento de este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

§ 14

Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 114, de 16 de junio de 2016
«BOE» núm. 157, de 30 de junio de 2016
Última modificación: 5 de febrero de 2021
Referencia: BOE-A-2016-6309

LA PRESIDENTA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

A todos los que la presente vieren, sabed:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente

LEY PARA LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS EN LA CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS SOBRE LA VIVIENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Conforme al artículo 51 de la Constitución, los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos.

El actual Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 27, establece que se garantiza a las personas consumidoras y usuarias de los bienes y servicios el derecho a asociarse, así como a la información, formación y protección en los términos que establezca la ley, regulándose por ley los mecanismos de participación y el catálogo de derechos de estas.

Asimismo, en su artículo 58.2.4.º, el Estatuto de Autonomía para Andalucía establece que la Comunidad Autónoma de Andalucía asume competencias exclusivas de acuerdo con las bases y la ordenación de la actuación económica general, y en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y 149.1.11.ª y 13.ª de la Constitución, sobre la defensa de los derechos de los consumidores, la regulación de los procedimientos de mediación, información y educación en el consumo y la aplicación de reclamaciones.

Además, el artículo 75 de nuestro Estatuto, en su apartado 2, establece que corresponde a la Comunidad Autónoma, en materia de cajas de ahorro con domicilio en Andalucía, cajas

rurales y entidades cooperativas de crédito, la competencia compartida sobre la actividad financiera, de acuerdo con los principios, reglas y estándares mínimos que establezcan las bases estatales, que incluye, en todo caso, la regulación de la distribución de los excedentes y de la obra social de las cajas. Y en el apartado 5 de dicho artículo se dispone que corresponde a la Comunidad Autónoma, en el marco de las bases del Estado, el desarrollo legislativo y la ejecución de la ordenación del crédito, la banca y los seguros.

En el ejercicio de esta competencia en materia de consumo, y con objeto de hacer efectivo el principio rector de la política social y económica que consagra el artículo 51 de la Constitución española, la Comunidad Autónoma de Andalucía fue de las primeras en aprobar una ley en la materia, la Ley 5/1985, de 8 de julio, de los Consumidores y Usuarios en Andalucía. Posteriormente se aprobó la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, actualmente en vigor, que, junto con las normas básicas del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, vienen a constituir el marco legislativo de carácter general para la protección de las personas consumidoras y usuarias andaluzas.

En las citadas leyes se regulan aspectos esenciales de la actuación administrativa en materia de consumo y vienen a proclamar, entre otros, los derechos a la protección de los legítimos intereses económicos de las personas consumidoras y usuarias, así como a una información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los bienes y servicios susceptibles de uso y consumo.

Dentro del marco de protección de los intereses económicos se encuentra el sector de los servicios financieros, que demanda una regulación específica atendiendo a la complejidad de los contratos que se formalizan en dicho ámbito. Algunos contratos financieros exigen, además, por su importancia, una seguridad jurídica reforzada, como ocurre con los préstamos o créditos hipotecarios, ya que en estos no solo concurren los intereses particulares de las partes, sino que existe un interés público subyacente cuya tutela legitima una intervención más intensa de las administraciones públicas.

En esa línea se han dictado normas que vienen a regular directa o indirectamente los préstamos hipotecarios concedidos por personas físicas y jurídicas que no son entidades de crédito, como la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. Y respecto a las entidades de crédito sujetas a la supervisión del Banco de España, dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda, se ha dictado, al amparo de la disciplina y ordenación en ese sector, en materia de transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, o la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos. Otras normas estatales que regulan aspectos de esta materia son la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, o la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores.

Sin embargo, lo cierto es que, siendo amplio el conjunto de normas que inciden sobre el préstamo hipotecario, ha de reconocerse que, sea por tratarse de regulaciones parciales en cuanto al ámbito de actuación o por haberse abordado desde un enfoque distinto al de la protección de las personas consumidoras y usuarias, aquellas no cubren todas las necesidades de protección de estas en un sector tan dinámico como el financiero, y, en concreto, en el caso del préstamo o crédito hipotecario, al que se han ido adicionando paulatinamente cláusulas o productos complementarios o accesorios que los hacen aún más complejos e inciden en el coste efectivo de los mismos.

Por otro lado, en los últimos años han tomado protagonismo en la sociedad española determinados productos financieros, entre los que se encuentran los préstamos o créditos hipotecarios y en los que, a la hora de evaluar la solvencia del deudor y conceder un determinado préstamo hipotecario, se ha producido una falta de transparencia en la información facilitada a las personas consumidoras y usuarias sobre la verdadera naturaleza y alcance de los productos suscritos, que les hubiera permitido tomar una decisión más

adecuada a la hora de suscribir o no un producto hipotecario. Esta falta de transparencia se ha detectado en el procedimiento de formalización de la escritura del préstamo y a lo largo de toda su vida. Igualmente, se ha producido falta de transparencia en la desregulación y en la contradictoria normativa en origen y a lo largo de la vida del préstamo, que oculta actuaciones fundamentales en la titularidad de las garantías hipotecarias del mismo. La consecuencia de dicha actuación, junto con la innegable concurrencia de una grave crisis económica, es que se está produciendo un gran número de desahucios de viviendas por impago de los préstamos hipotecarios y que muchas personas tienen dificultades para atender sus pagos, con el consecuente riesgo de perder su vivienda habitual. Así, Andalucía fue la comunidad autónoma con el número más elevado de ejecuciones hipotecarias en 2013, según datos del Consejo General del Poder Judicial.

Atendiendo a dicha circunstancia, se ha aprobado recientemente en nuestra comunidad autónoma la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, y, a nivel estatal, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Pero, siendo necesarias dichas medidas de carácter correctivo, resulta indudable la mayor efectividad de actuaciones preventivas que incidan en una mayor protección de las personas consumidoras y usuarias tanto en las fases previas del proceso de contratación del préstamo hipotecario, reforzando la posición de aquellas en este tipo de productos, regulando el deber de información y documentación de los operadores implicados durante todo el íter contractual, como en la fase posterior a la firma del contrato, mediante el ofrecimiento de soluciones extrajudiciales a las partes, cuando no sea posible atender las obligaciones económicas derivadas de los contratos de préstamos hipotecarios, tendentes a la conservación de la vivienda. Por este motivo, se considera conveniente dictar la presente ley, que garantice en Andalucía la transparencia en la información que se les debe facilitar en la suscripción de préstamos hipotecarios sobre una vivienda, ya sea esta la habitual o no, y desarrolle el arbitraje en esta materia.

Así lo ha entendido el legislador europeo, que ha aprobado la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010, a cuyo contenido se ajusta la presente ley, sin perjuicio del establecimiento de una mayor protección en todos aquellos aspectos que se han considerado oportunos para mayor garantía de las personas consumidoras y usuarias.

La importante efectividad de las medidas preventivas no subordina, en ningún caso, la imprescindible necesidad de las correctivas, que solo son aplicables a posteriori de la firma y a lo largo de toda la vida del préstamo.

Por otra parte, resulta necesario destacar que la protección prevista en esta ley se asegura solo con medidas administrativas y, por tanto, no suponen ninguna obligación civil o mercantil, circunscribiéndose al ámbito propio de la defensa de las personas consumidoras y usuarias, ejercitable por competencia propia a esta comunidad autónoma.

En la ley se ha tenido en cuenta el principio de transversalidad de la igualdad de género contemplado en el artículo 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

II

La Ley se estructura en una exposición de motivos, un título preliminar y cinco títulos, cinco disposiciones adicionales, una transitoria y seis finales.

El título preliminar, referido a las disposiciones generales, concreta en su artículo primero el objeto de la Ley, consistente en garantizar la protección de las personas consumidoras y usuarias, regulando la transparencia y el acceso a la información que se les debe facilitar en la suscripción de préstamos o créditos hipotecarios sobre una vivienda. Se trata de una materia que afecta no solo a un bien de uso ordinario, sino, en la mayoría de los casos, de primera necesidad, como es la vivienda, siendo la suscripción de un préstamo hipotecario la vía de financiación más usual para la adquisición de este bien inmueble.

En el artículo 4 de la Ley se incluye una serie de definiciones a tener en cuenta a efectos de lo previsto en la misma. Para el caso de la persona consumidora y usuaria, se toma como referencia la definición prevista en el artículo 3.a) de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de tal forma que no tienen esta consideración, y por tanto no se encuentran incluidas en el ámbito de aplicación de esta norma las personas físicas o jurídicas que, sin constituirse en destinatarios finales, adquieran, utilicen o disfruten bienes o servicios con el fin de integrarlos en la organización o ejercicio de una actividad empresarial, profesional o de prestación de servicios, incluidos los públicos.

En este mismo título se introduce el reconocimiento de la persona que intervenga como garante, en su caso, en el préstamo hipotecario como sujeto protegido por la norma. La experiencia de estos últimos años obliga a remediar el déficit de atención que la normativa que incide sobre esta materia ha mantenido con dicha figura. Si se parte de la premisa de que la persona garante puede llegar a responder del cumplimiento de las obligaciones que del préstamo hipotecario se derivan como consecuencia del incumplimiento de la persona consumidora y usuaria deudora principal, parece razonable que se le facilite información de las condiciones de contratación al mismo nivel que a esta, así como toda aquella específica que le incumba en razón de su posición en el contrato suscrito.

III

El título I de la Ley, denominado «De la información a las personas consumidoras y usuarias y de las actuaciones preparatorias», contiene el régimen de información que precede al otorgamiento de la escritura pública de préstamo hipotecario.

Se ha partido para su regulación de un respeto a los requisitos de información y documentales ya regulados para los distintos operadores por sus normas específicas, incluso a nivel de contenido, si bien se aumenta la información que estos deben contener incluyendo aspectos que no estaban contemplados en aquellos, optándose por la creación de nuevos documentos adicionales, estableciendo de manera pormenorizada un elenco de extremos y advertencias que han de relacionarse en los documentos creados en esta norma, tanto el Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC) como el Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC).

Se adopta el concepto de «explicaciones adecuadas», previsto en las normas sobre transparencia en la contratación hipotecaria del Estado, como un mecanismo que va más allá de la mera información, tendente, por tanto, a superar la dificultad de comprensión de los documentos informativos preceptivos debido a la complejidad derivada de estos productos financieros y del lenguaje propio del sector en que se desarrollan estos productos.

En cuanto a la regulación de las comunicaciones comerciales y la publicidad, se impone la obligación de facilitar una información básica, que se suministrará mediante un ejemplo representativo que tome como referencia una hipoteca de 150.000 euros a veinticinco años, lo que permitirá a la persona consumidora y usuaria una adecuada comparación entre los productos ofrecidos en el mercado hipotecario.

Además de los citados anteriormente, en esta ley se crea un nuevo documento, denominado «Índice de Documentos de Entrega Preceptiva (IDEP)», que pretende aportar claridad y transparencia ante la complejidad que supone el exceso de documentos informativos que se generan durante el proceso de información previa a la firma del contrato. Su utilidad viene dada por la necesidad de que la persona consumidora y usuaria disponga de un índice en el que se relacionen todos y cada uno de los documentos que las empresas prestamistas o servicios de intermediación han de suministrarle hasta la formalización del préstamo o crédito hipotecario. Además, se exige que un ejemplar del citado índice deba ser suministrado a modo de lista de comprobación *(check list)* inmediatamente después de la entrega de la oferta vinculante, quedando cumplimentado mediante la indicación en el mismo de los documentos, de entre los relacionados en su contenido, que han sido efectivamente entregados a la persona consumidora y usuaria y garante, en su caso.

En cuanto a la información precontractual, se exige que, además de la Ficha de Información Precontractual (FIPRE), que deben entregar las entidades de crédito según la Orden EHA/2899/2011, de 28 octubre, o el folleto informativo previsto en el artículo 13 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, en el caso de entidades no de crédito, se aporte un nuevo Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC), con el que se obliga a

facilitar información adicional a la exigida en los documentos preexistentes, añadiéndose la obligatoriedad de incluir un ejemplo representativo tomando como referencia los parámetros de la hipoteca prevista para el caso de las comunicaciones comerciales y publicidad.

Con la presente norma también se aumenta la información personalizada a suministrar, de tal modo que se impone la entrega, además de la Ficha de Información Personalizada (FIPER) para las entidades de crédito reguladas por la Orden EHA/2899/2011, de 28 octubre, o el documento que incluya la información prevista en el artículo 14 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, en el caso de entidades no de crédito, de un nuevo Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC), con el que se obliga a facilitar información adicional a la que hasta ahora han de facilitar estas entidades.

En cuanto a los gastos derivados de los servicios preparatorios cuyo coste sean de cuenta de la persona consumidora y usuaria, la Ley, respetando la normativa aplicable, señala cuáles los componen, y determina el derecho de la persona consumidora y usuaria a elegir de común acuerdo con la empresa prestamista o servicio de intermediación a los profesionales o entidades que deban realizarlos, y a contar con su conformidad previa en el caso que de que sean las empresas prestamistas y servicios de intermediación los que directamente los presten.

Especial relevancia alcanzan los llamados servicios o productos accesorios que usualmente se ofertan conjuntamente con los préstamos o créditos hipotecarios. En la Ley, partiendo de lo previsto en materia de cláusulas abusivas en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se recoge de forma expresa que no podrá obligarse a la persona consumidora y usuaria a la suscripción de productos o servicios accesorios no solicitados. Dicha suscripción debería estar prohibida y, en caso de existencia opaca, debería ser causa de sanción en el momento de su conocimiento y durante toda la vida de la hipoteca. Mientras la Directiva 2014/17/UE se refiere y define como servicio accesorio todo servicio ofrecido al consumidor junto con el contrato de préstamo, la presente norma se refiere tanto a productos como a servicios accesorios, y hace una definición más detallada y enunciativa de los mismos, incluyendo una cláusula general que evite el carácter cerrado de dicha definición.

A los efectos de la presente ley, se consideran prácticas de ventas vinculadas la oferta o venta de un préstamo hipotecario en un paquete junto con otros productos o servicios financieros cuando aquel no se ofrezca a la persona consumidora y usuaria por separado, y prácticas de ventas combinadas toda oferta o venta de un préstamo hipotecario junto con otros productos o servicios financieros cuando el préstamo se ofrezca también a la persona consumidora y usuaria por separado, aunque no necesariamente en las mismas condiciones que combinado con otros productos o servicios accesorios. De esa forma, la presente ley adopta los conceptos y respeta la regulación sobre las ventas vinculadas y combinadas que se contienen en los artículos 4.26 y 27, y 12 de la citada directiva, pero exigiendo requisitos de información de la empresa prestamista a la persona consumidora y usuaria en cuanto a su carácter vinculado o combinado y sus correspondientes implicaciones, de modo que pueda valorar si le interesa contratar o no dichos servicios accesorios.

No se ha querido obviar la cuestión relativa a la evaluación de la solvencia de la persona consumidora y usuaria por su estrecha vinculación con la concesión responsable de préstamos hipotecarios. Tanto la Directiva comunitaria 2014/17/UE como la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, obligan a la empresa prestamista a evaluar la solvencia del potencial prestatario sobre la base de una información suficiente, debiendo incluir tanto la facilitada por la persona solicitante como la resultante de la consulta de ficheros automatizados de datos, de acuerdo con la legislación vigente, especialmente en materia de protección de datos de carácter personal. Se establece expresamente, en beneficio de la persona consumidora y usuaria, un derecho de información y conocimiento de las fuentes, criterios y motivos que han justificado la denegación del préstamo, así como la posibilidad de revisar dicha decisión.

IV

El título II, referido al Contrato de Préstamo Hipotecario, recoge el derecho de la parte consumidora a examinar y disponer de una copia del proyecto de escritura pública en el

despacho de la notaría elegida por esta, con objeto de que pueda comprobar la adecuación de su contenido con el de la oferta vinculante.

Se recogen expresamente en la Ley los derechos de las personas consumidoras y usuarias en el ámbito de las notarías y registros de la propiedad. Como funcionarios públicos y profesionales del Derecho, en el ejercicio de las funciones públicas que les atribuye su normativa específica, los notarios deben velar por el respeto de los derechos básicos de las personas consumidoras y usuarias, así como por el cumplimiento de los requisitos de información previstos en esta norma. Con esta finalidad, y al amparo del deber de colaboración entre sí y con las administraciones públicas, la Ley prevé, por un lado, la puesta en conocimiento por parte del fedatario público de las cláusulas abusivas que detecten en el ejercicio de sus funciones al órgano directivo competente en materia de consumo de la Junta de Andalucía, a efectos de la posible incoación de posibles expedientes sancionadores, y, por otro lado, la firma de convenios de colaboración con las corporaciones de derecho público que representen a notarios y registradores de la propiedad.

El título III recoge la obligación de la Administración de la Junta de Andalucía de promover e incentivar la adhesión de las empresas prestamistas al Sistema Arbitral de Consumo, facilitándose a las personas consumidoras y usuarias información acerca de las entidades adheridas al mismo. Se crea el Tribunal Arbitral Andaluz para Ejecuciones Hipotecarias y Desahucios, en el seno de la Junta Arbitral de Consumo de Andalucía, específicamente destinado a facilitar la resolución de los conflictos en materia de contratación hipotecaria y desahucios. Se prevé igualmente la creación de órganos sectoriales de mediación en el seno del Consejo Andaluz de Consumo y sus consejos provinciales.

La especial complejidad que puede generar en las personas consumidoras y usuarias la materia objeto de esta norma hace necesario no solo un esfuerzo de información y divulgación de los derechos reconocidos en su articulado, sino una labor de formación dirigida a aquellas en materia de contratación de préstamos hipotecarios. En ese sentido, el título IV se refiere a la información y formación en materia de contratación de préstamos hipotecarios, para cuya tarea la Administración de la Junta de Andalucía debe fomentar la colaboración con diversos colectivos y organizaciones, en especial con las organizaciones representativas de las personas consumidoras y usuarias. Con esta misma finalidad se fomentará la colaboración y cooperación de las entidades locales, que disponen de competencias en materia de consumo en virtud de lo previsto en el artículo 92.2 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y en el artículo 9.15 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

El título V se dedica al régimen sancionador, para lo que se remite expresamente a lo previsto en el título II, capítulo IV de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.

En las disposiciones adicionales se han incluido determinadas obligaciones formales que no son encuadrables en la información previa o simultánea al momento de la contratación del préstamo hipotecario, sino que son exigibles en un momento posterior a la firma de este. Se trata del deber de las empresas prestamistas de informar a la persona consumidora y usuaria, así como a la persona garante, en su caso, de cualquier circunstancia modificativa o extintiva del préstamo hipotecario, especialmente en el caso de transmisión del mismo, debiendo comunicar sin demora todos los datos necesarios para la completa identificación y localización del nuevo acreedor hipotecario. En cuanto a la persona garante, además de valorarse su derecho de información antes de la suscripción del contrato, también debe atenderse su interés en aquellos momentos de la vigencia de este en que se produce un incumplimiento por parte del deudor principal, dado que la falta de información ante este hecho le impide cualquier posible reacción para remediar la medida traumática que supone la vía ejecutiva no solo contra la garantía, sino contra su propio patrimonio.

Se prevé también la elaboración de un contrato de préstamo hipotecario de confianza, que la Consejería competente en materia de consumo promoverá junto con las organizaciones de personas consumidoras y usuarias, sindicales y empresariales más representativas, el Colegio Notarial de Andalucía y los decanatos territoriales de Andalucía occidental y oriental del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley.

Apelando al compromiso y la responsabilidad social de las empresas prestamistas, se promoverá, de acuerdo con ellas, la elaboración y firma de un código ético en materia de créditos y préstamos hipotecarios que contemple entre sus finalidades la supresión de las cláusulas suelo y la adhesión al Sistema Arbitral de Consumo.

Por otra parte, se establece que las empresas prestamistas y los servicios de intermediación deberán conservar la documentación a que se refiere esta ley durante la vigencia del contrato y los cuatro años siguientes a la finalización del mismo, y, en caso de no formalizarse, durante un plazo de cuatro años.

Mediante la disposición final segunda, se modifica el régimen sancionador previsto en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, aumentando la cuantía de las sanciones, introduciendo nuevos tipos sancionadores y modificando algunos de los existentes actualmente, incorporando la figura de las multas coercitivas y eliminando la de la condonación, junto con algunas modificaciones en aspectos referidos a la toma de muestras y a la actuación inspectora.

Finalmente, mediante la disposición final tercera, se modifica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, para crear el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios, que, en el ámbito de las actuaciones tendentes a la protección de las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente, quiere ser un instrumento a disposición de la ciudadanía para la información y el asesoramiento relacionado con el derecho a una vivienda digna, con especial atención a aquellas personas que carecen de los medios adecuados para la defensa de sus intereses.

En la tramitación de esta norma se ha cumplimentado el trámite de audiencia preceptiva al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 58/2006, de 14 de marzo, por el que se regula el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente ley es garantizar la protección de las personas consumidoras y usuarias, regulando la transparencia y el acceso a la información que se les debe facilitar en la suscripción de préstamos o créditos hipotecarios (en adelante, préstamos hipotecarios) sobre una vivienda.

La Consejería competente (en este caso, la de Salud) aportará todos los medios, tanto técnicos como humanos, para una aplicación de la Ley correcta y eficaz.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación y régimen jurídico.*

1. El ámbito de aplicación de esta ley se circunscribe a los contratos de préstamos hipotecarios sobre una vivienda que vayan a formalizarse o se celebren en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía entre personas consumidoras y usuarias y las empresas prestamistas previstas en el artículo 4.

2. La protección contemplada en esta norma se extenderá también a las personas que como garantes intervengan en la operación de préstamo hipotecario suscrito por una persona consumidora o usuaria.

3. Lo establecido en esta ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes generales o en la normativa de protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, en particular en el 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; la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) núm. 1093/2010; la

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera; la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios; la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito; la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos; la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores; la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; y la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, así como cualquier otra que pudiera dictarse en la materia.

Artículo 3. *Irrenunciabilidad de derechos.*

La renuncia previa a los derechos reconocidos en esta ley a las personas consumidoras y usuarias es nula, siendo, asimismo, nulos los actos realizados en fraude de ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil.

Artículo 4. *Definiciones.*

A los efectos de la ley, se entenderá por:

a) Persona consumidora y usuaria: toda persona física, jurídica y entidad sin personalidad jurídica, en los términos del artículo 3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, que contrate o se proponga contratar un préstamo hipotecario sobre una vivienda, considerando como tal cualquier inmueble de uso residencial.

b) Personas garantes: cualquier persona que garantiza la operación de préstamo hipotecario suscrito por una persona consumidora o usuaria. Se entenderá que incluye a las personas fiadoras, avalistas, hipotecantes no deudoras y otras que puedan prestar garantía siempre que intervengan al margen de una actividad empresarial, profesional o de prestación de servicios.

c) Empresas prestamistas: toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos hipotecarios sobre una vivienda.

d) Servicios de intermediación: toda persona física o jurídica que, no actuando como empresa prestamista, ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o profesional, a cambio de una remuneración, pecuniaria o de cualquier otra forma de beneficio económico acordado, consistente en poner en contacto, directa o indirectamente, a una persona consumidora y usuaria con una empresa prestamista y en realizar además alguna de las siguientes funciones con respecto a los contratos de préstamo hipotecario sobre la vivienda: presentar u ofrecer a las personas consumidoras y usuarias dichos contratos de préstamo; asistirlas realizando los trámites previos u otra gestión precontractual respecto de dichos contratos de préstamo; celebrar los contratos de préstamo con una persona consumidora y usuaria en nombre de la empresa prestamista.

Artículo 5. *Criterios de actuación de las empresas prestamistas y los servicios de intermediación.*

1. En el proceso de contratación de préstamos hipotecarios, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de actuar de buena fe, con objetividad, imparcialidad, honesta y profesionalmente, facilitando información de forma correcta, completa, veraz, objetiva y adaptada a las circunstancias de las personas consumidoras y usuarias y garantes, en su caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.1.

2. Las empresas prestamistas llevarán a cabo prácticas para la concesión responsable de préstamos hipotecarios a las personas consumidoras y usuarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

3. La accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en esta norma deberá garantizarse en los términos exigidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

TÍTULO I

De la información a las personas consumidoras y usuarias y de las actuaciones preparatorias

Artículo 6. *Explicaciones adecuadas.*

1. Las empresas prestamistas y los servicios de intermediación facilitarán explicaciones adecuadas a las personas consumidoras y usuarias y, en su caso, a las garantes en la información sobre la concesión de préstamos hipotecarios y acerca de los servicios accesorios que de ellos se deriven para que puedan comparar y valorar otras ofertas y adoptar una decisión informada y formada sobre la operación a concertar.

2. Las explicaciones comprenderán la aclaración del contenido y los términos de la información precontractual, de la personalizada, de la oferta vinculante, y de toda aquella que sea suministrada hasta el otorgamiento de la escritura pública con arreglo a lo previsto en esta ley, en especial sobre el modo de cálculo de las cuotas y de otros posibles costes o penalizaciones, así como una clara descripción de las obligaciones asumidas y de las consecuencias que tanto la celebración del contrato como su incumplimiento puedan tener.

3. Las explicaciones adecuadas deberán ser sencillas y comprensibles, evitando el uso de tecnicismos, y se adaptarán a las circunstancias personales y económicas de la persona a las que van dirigidas, atendiendo a su nivel de conocimientos y de experiencia en materia de préstamo hipotecario, así como a las de la situación y medio en que se facilitan y a las de la complejidad del préstamo ofrecido.

4. Las personas empleadas de la empresa prestamista que faciliten estas explicaciones adecuadas, con independencia del medio empleado, deberán identificarse ante las personas destinatarias de las mismas. En todo caso, quedará constancia por escrito de esta identificación cuando se suministre la información personalizada y la que se facilite sobre la oferta vinculante, de acuerdo con los artículos 10 y 14.

5. Si la información se pone a disposición a través de un medio no presencial o a distancia, deberá indicarse de forma visible un número de teléfono gratuito en el que la persona consumidora y usuaria y, en su caso, la garante puedan obtener las explicaciones adecuadas a que se refiere el presente artículo.

6. La mera entrega de los documentos comprensivos de la información precontractual, personalizada y de la oferta vinculante no exime de facilitar las correspondientes explicaciones adecuadas.

Artículo 7. *Comunicaciones comerciales y publicidad.*

1. Las comunicaciones comerciales y publicidad que realicen las empresas prestamistas y los servicios de intermediación acerca de los préstamos hipotecarios que oferten no deberán generar falsas expectativas sobre su disponibilidad o coste ni ser constitutivas de prácticas comerciales desleales hacia la persona consumidora y usuaria. La información que figure en las mismas debe ser clara, legible, concisa y no engañosa.

2. Si en las comunicaciones comerciales y publicidad se indicase un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo, para que la persona consumidora y usuaria pueda conocer sus elementos esenciales y compararla con el resto de ofertas existentes en el mercado, será necesario especificar, mediante un ejemplo representativo, la siguiente información básica:

a) La identidad de la empresa prestamista o del servicio de intermediación.

b) La indicación de que el producto publicitado es un préstamo hipotecario sobre la vivienda.

c) El tipo de interés, si este es fijo, variable o referenciado, cualquier cifra relacionada con el coste del préstamo, así como, en su caso, la existencia de cláusulas limitativas de la variación del tipo de interés.

d) El importe total del préstamo, la tasa anual equivalente, la duración del contrato, el importe y número de las cuotas, y el importe total que habrá de abonar la persona consumidora y usuaria.

e) La indicación de si el préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera vinculada con productos o servicios accesorios y, por tanto, sin condiciones alternativas en el caso de su no suscripción, o bien de manera combinada y, por tanto, con carácter opcional, haciendo referencia a las condiciones alternativas en caso de su no suscripción y a la posibilidad de contratar cada uno de dichos servicios accesorios separadamente. En todo caso, deberá indicarse una relación de los productos o servicios accesorios de que se trate (seguros, planes de pensiones, tarjetas de crédito u otros similares).

f) El desglose de comisiones y gastos preparatorios en que se incurra, con la indicación de su importe.

g) La advertencia de que, en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de préstamo garantizado con hipoteca, existe el riesgo de pérdida de la vivienda.

h) La indicación expresa de si la garantía del préstamo se hará efectiva solamente sobre los bienes hipotecados, no alcanzando la responsabilidad del deudor a los demás bienes de su patrimonio, de acuerdo con el artículo 140 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, o si, por el contrario, responde con todos sus bienes presentes y futuros conforme al artículo 105 de dicha ley y al artículo 1911 del Código Civil.

i) El plazo de vigencia de las condiciones señaladas.

j) La advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado, cuando proceda.

3. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el ejemplo representativo tomará como referencia el importe de una hipoteca de 150.000 euros a veinticinco años.

4. La información básica prevista en el apartado 2 de este artículo será exigible en las comunicaciones comerciales y publicidad que efectúen las empresas prestamistas y los servicios de intermediación a través de cualquier medio de comunicación o en su propia página web y en los anuncios y ofertas exhibidas en sus establecimientos abiertos al público en los que oferten préstamos hipotecarios, debiendo ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad y comercialización.

5. La información básica y la complementaria que venga a condicionar a la primera se presentará de forma destacada y al mismo tamaño. El resto de información que figure en la comunicación comercial y publicidad no podrá presentarse con un tamaño mayor que el de dicha información básica y complementaria.

6. En el supuesto de que la oferta publicitaria de una promoción de viviendas se incluya como forma de financiación la subrogación de las personas consumidoras y usuarias en un préstamo no concertado por estas, se deberá facilitar la información básica a que se refiere el apartado 2, junto con la indicación de que no tienen la obligación de subrogarse en la hipoteca constituida, pudiendo acordar una nueva operación de préstamo hipotecario para conseguir el mismo fin.

Artículo 8. *Índice de documentación de entrega preceptiva y cartel informativo.*

1. Las personas consumidoras y usuarias que deseen concertar un préstamo hipotecario tienen derecho a que se les entregue un índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP), de acuerdo con el modelo que figura en el Anexo I, en el que se relacionarán todos los documentos que, conforme al artículo 14.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y a los artículos 9, 10 y 14 de la presente Ley, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización, y que son los siguientes:

a) La Ficha de Información Precontractual (FIPRE), y el Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC).

b) La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), y el Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC), así como, si procede, el anexo a la FEIN sobre los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés.

c) La Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).

d) En el caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por la persona consumidora y usuaria en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

e) La copia del proyecto de contrato.

f) Información clara y veraz de los gastos que corresponden a la empresa prestamista y los que corresponden a la persona consumidora y usuaria.

g) En su caso, condiciones de las garantías del/de los seguro/s exigido/s.

h) La advertencia a la persona consumidora y usuaria de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario elegido por ella para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo hipotecario, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega.

i) El documento que recoja otros pactos o condiciones que se hayan acordado entre las partes, si procede.

2. Las empresas prestamistas y los servicios de intermediación que oferten préstamos hipotecarios deberán poner a disposición de las personas consumidoras y usuarias dicho índice en sus establecimientos abiertos al público y en el apartado correspondiente de sus páginas web, debiendo entregarse a toda persona consumidora y usuaria que solicite información sobre los préstamos hipotecarios que ofertan.

3. Asimismo, deberán exhibir en estas oficinas, de forma perfectamente visible, un cartel informativo en el que se indique que «La persona consumidora y usuaria que desee concertar un préstamo hipotecario sobre una vivienda tiene derecho a que se le entregue un índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP), en el que se relacionen todos los documentos que se le han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización», haciendo referencia expresa inmediatamente debajo de esta leyenda a la presente ley, de acuerdo con el modelo que figura en el anexo II. Esta advertencia deberá estar perfectamente visible en sus páginas web.

4. La entrega del Índice de Documentación de Entrega Preceptiva no presupondrá en modo alguno la entrega de todos los documentos obligatorios, que deberá acreditarse para cada documento en concreto por los medios de prueba fehacientes previstos en el ordenamiento.

Artículo 9. *Información precontractual.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 7, sobre comunicaciones comerciales y publicidad, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de facilitar una información precontractual de carácter general, que sea clara y suficiente, sobre los préstamos hipotecarios que ofertan, de forma que permita a la persona consumidora y usuaria valorar la posible suscripción del contrato.

Esta información, que se suministrará en todo caso en formato papel y, además, en cualquier soporte duradero que posibilite una adecuada conservación, reproducción y acceso a esta, será gratuita y se facilitará mediante la entrega de los documentos que conforman la información precontractual establecidos por la normativa estatal vigente, a los que se acompañará el Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC) regulado en este precepto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.1.a).

2. La información regulada en este artículo estará accesible a las personas consumidoras y usuarias sin necesidad de que sea solicitada por estas, ya se trate a través de su página web o de sus oficinas.

3. En el Documento de Información Precontractual Complementaria las empresas prestamistas y los servicios de intermediación deberán informar, mediante un ejemplo representativo, como mínimo de los siguientes extremos:

a) Cuando proceda, la indicación expresa de que el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 1911 del Código Civil, sin que tenga la opción de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda.

b) La indicación de la existencia de varios modelos de amortización, señalando las implicaciones y consecuencias del ofertado, en cuanto a la aplicación de las cuotas al pago de los intereses del préstamo y del capital para la amortización del mismo.

c) En el caso de préstamos a tipo de interés variable, una tabla de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo tomando como referencia el préstamo hipotecario del apartado 4 de este artículo, indicando de forma resaltada el importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización, teniendo como base la fluctuación que ha sufrido el índice de referencia, al menos, en los últimos veinticinco años. Si el préstamo incorporase una cláusula techo, en la tabla se reflejarán las oscilaciones con referencia al tipo de interés aplicable de acuerdo con la citada fluctuación y el máximo a aplicar y la cuota de amortización correspondiente a uno y otro. Para ello, se informará de forma resaltada de las cuotas que resultan afectadas por dicha cláusula mediante una doble expresión de la que resultaría de la aplicación, por un lado, del tipo de interés pactado y, por otro, de la cláusula techo. Con independencia de lo anterior, en la cabecera de esta tabla se reflejará de forma destacada el importe de la cuota correspondiente a la cláusula techo.

d) En el caso de que el préstamo se comercialice vinculado con un producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (swaps, clips o instrumentos análogos), se advertirá expresamente de ello, así como de los riesgos especiales que implica para la persona consumidora y usuaria, incluyendo una tabla de oscilaciones de modo análogo a la de la letra anterior.

e) El tipo de interés de demora aplicable y su forma de cálculo. Su determinación es ajena a la entidad y su cálculo se hará como establezca la normativa estatal que resulte de aplicación.

f) La referencia a la documentación que ha de presentar la persona consumidora y usuaria a la empresa prestamista para llevar a cabo la evaluación de la solvencia y el plazo en que se tiene que facilitar.

g) La mención de que no existe obligación legal para la persona consumidora y usuaria de constituir ningún seguro, sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora del mercado hipotecario, se pacte contractualmente la formalización de un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda (continente), que podrá ser suscrito con cualquier entidad.

h) La obligación de la empresa prestamista o el servicio de intermediación de entregar a la persona consumidora y usuaria, con una antelación mínima de diez días naturales respecto del momento de la firma del contrato, de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá la consideración de oferta vinculante, en los términos establecidos en el artículo 14.1.a) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

i) La referencia a la posible existencia de desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda por la persona consumidora o usuaria.

j) La indicación de si la empresa prestamista o el servicio de intermediación está adherido voluntariamente a algún código de conducta y/o al Sistema Arbitral de Consumo.

k) El derecho de la persona consumidora y usuaria a la libre elección de notario, de acuerdo con la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado.

l) El derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante al menos durante los tres días hábiles anteriores a su formalización ante el mismo.

m) Las implicaciones correspondientes para la persona consumidora y usuaria, mediante las siguientes advertencias, si ha lugar:

– “Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias (periodicidad)”.

– “Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente”.

– “Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia”.

– “El presente préstamo no se expresa en euros. Tenga en cuenta que el importe en euros que necesitará para pagar cada cuota variará en función del tipo de cambio de moneda del préstamo/euro”.

– “Este es un préstamo de solo intereses. Ello quiere decir que solo pagará intereses hasta su vencimiento y que durante su vigencia deberá reunir capital suficiente para reembolsar el importe del préstamo en la fecha de vencimiento”.

– “De acuerdo con la normativa estatal aplicable, tendrá que pagar otros gastos, como los de tasación del inmueble, los aranceles notariales derivados de la copia de la escritura de préstamo hipotecario que solicite y los de la inscripción de la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad”.

– Otras que se consideren oportunas.

4. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el ejemplo representativo tomará como referencia el importe de una hipoteca de 150.000 euros a veinticinco años.

Artículo 10. *Información personalizada.*

1. De acuerdo con el artículo 10.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, la empresa prestamista y, si ha lugar, el servicio de intermediación, ofrecerán a la persona consumidora y usuaria la información personalizada que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada, una vez que ésta haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, con suficiente antelación, que nunca será inferior a diez días naturales, respecto del momento en que quede vinculada por cualquier contrato u oferta de préstamo.

2. Esta información, que se suministrará en todo caso en formato papel y, además, en cualquier soporte duradero que posibilite una adecuada conservación, reproducción y acceso a esta, será gratuita y se facilitará mediante la entrega de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), de conformidad con lo establecido en el artículo 10.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

A esta documentación se adjuntará el Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC) regulado en el apartado 3 de este artículo.

3. En el Documento de Información Personalizada Complementaria, las entidades prestamistas y los servicios de intermediación deberán informar, como mínimo, sobre los siguientes extremos:

a) Los recogidos en el artículo 9.3.a), e), g), h), i), j), k) y l).

b) En su caso, referencia a la necesidad de que exista alguna persona garante en la operación de préstamo hipotecario, debiendo informarle de las obligaciones específicas y de las responsabilidades que asume en el supuesto de impago del deudor principal.

c) La referencia al modelo de amortización aplicado, señalando las implicaciones y consecuencias del ofertado por la empresa prestamista, en cuanto a la aplicación de las cuotas al pago de los intereses del préstamo y del capital para la amortización del mismo.

d) En caso de que aún no se hubiese tasado el bien inmueble, la indicación del derecho de la persona consumidora de aportar una tasación sobre el mismo, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

4. Todos los documentos informativos citados en los apartados anteriores serán fechados, quedando constancia de la identificación y firma tanto por la persona consumidora y usuaria como por la empleada de la empresa prestamista que facilite la información y la que ofrezca las correspondientes explicaciones adecuadas, en el caso de que sean diferentes, debiendo la empresa conservarlos en su poder.

5. En el supuesto de que, tras la evaluación de la solvencia, en el préstamo se contemple la necesidad de que exista alguna persona garante de la operación, ésta recibirá la misma información personalizada establecida para la persona consumidora y usuaria, debiendo firmarla, con indicación de las obligaciones específicas y de las responsabilidades

que asume en el supuesto de impago del deudor principal. Además, en el caso de que se exija persona avalista o fiadora, se advertirá expresamente de su carácter solidario o no, así como de las consecuencias de la renuncia, en su caso, al beneficio de excusión y división.

Artículo 11. *Gastos preparatorios del préstamo hipotecario.*

1. Se considerarán gastos preparatorios del préstamo hipotecario los correspondientes a la comprobación de la situación registral del inmueble, los de gestión administrativa de la operación, los que sean consecuencia de la tasación u otros que sea necesario llevar a cabo, aun cuando la operación no llegue a formalizarse.

2. Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a concertar las operaciones de las que derivan estos gastos preparatorios con las entidades que elijan de común acuerdo con la empresa prestamista o servicio de intermediación. Y ello sin perjuicio del derecho de la persona consumidora de aportar una tasación del bien inmueble, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente.

3. Cuando las empresas prestamistas y los servicios de intermediación concierten o efectúen directamente la prestación de servicios preparatorios de la operación cuyos gastos sean por cuenta de la persona consumidora y usuaria, deberán contar con su aceptación previa y expresa, indicándole la identidad de los profesionales o entidades seleccionadas a este efecto y las tarifas de los honorarios aplicables. En dicho caso, las empresas prestamistas y servicios de intermediación facilitarán información detallada y desglosada sobre el coste de cada uno de ellos, y entregarán a la persona consumidora y usuaria factura del pago de los mismos.

4. Las empresas prestamistas y servicios de intermediación han de entregar a la persona consumidora y usuaria una copia de estos documentos si la operación se llega a formalizar, o los originales, en caso contrario.

5. En la información precontractual y en la personalizada, en su caso, se deberá indicar a la persona consumidora y usuaria su derecho a aportar una tasación del bien inmueble, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

6. Ninguna de las partes podrá imponer a la otra la entidad encargada de los gastos preparatorios de la operación conforme a la legislación estatal vigente. En el caso en el que surja un desacuerdo exclusivamente por el precio de los servicios en ofertas contrastadas, asumirá el sobrecoste la parte que lo proponga.

Artículo 12. *Productos o servicios accesorios.*

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 89.4 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, no podrá obligarse a la persona consumidora y usuaria a la suscripción de productos o servicios accesorios no solicitados.

2. Si, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se produce la venta vinculada de productos o servicios accesorios que se oferten para mejorar las condiciones del préstamo hipotecario, sin perjuicio de las menciones que procedan de acuerdo con el apartado 5 de dicho precepto, deberá hacerse constar en la información a suministrar, la relación de los mismos, su carácter no opcional, así como la ausencia de condiciones alternativas en caso de su no suscripción. Para ello, deberán consignarse los costes reales de los productos o servicios accesorios, así como el beneficio en costes económicos que supone para la persona consumidora y usuaria la contratación de cada uno de ellos. Si el coste de este producto o servicio accesorio no puede determinarse con anterioridad, se habrá de mencionar clara y destacadamente la fórmula de cálculo y un intervalo de su posible coste junto con la tasa anual equivalente.

En el caso de venta vinculada de productos o servicios accesorios que se oferten para ofrecer una seguridad adicional, acumular capital para garantizar el reembolso del préstamo o el pago de sus intereses o bien agrupar recursos para obtener el préstamo, deberá constar expresamente y de manera justificada esta finalidad.

3. En el caso de venta combinada de productos o servicios accesorios, sin perjuicio de las menciones que procedan de acuerdo con el artículo 17.7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberá hacerse constar la relación de los mismos, su carácter opcional y no preceptivo, y la posibilidad de que se contrate cada uno de ellos de forma separada. Si el coste de este producto o servicio accesorio no puede determinarse con anterioridad, se habrá de mencionar clara y destacadamente la fórmula de cálculo y un intervalo de su posible coste junto con la tasa anual equivalente.

4. Respecto a las pólizas de seguro que la empresa prestamista pueda exigir en relación con el préstamo hipotecario, deberá informarse expresamente y por escrito a la persona consumidora y usuaria de que tiene derecho a que la empresa prestamista acepte la póliza de seguros de cualquier proveedor distinto del ofrecido por ésta cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente.

5. El coste de la contratación de estos productos o servicios accesorios con la empresa prestamista no será superior al existente para el mismo producto o servicio en el mercado.

Artículo 13. *Evaluación de la solvencia.*

1. En aras de la concesión responsable de préstamos hipotecarios, con carácter previo a la celebración del contrato, las empresas prestamistas han de evaluar en profundidad la solvencia de la persona consumidora y usuaria, de conformidad con los artículos 11 y 12 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, 18 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, 16.1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y con el resto de la normativa estatal y comunitaria de aplicación.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.6 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, una vez evaluada la solvencia, la empresa prestamista y el servicio de intermediación deberán informar a la persona consumidora y usuaria, y a la avalista o fiadora, en su caso, de su respectivo resultado, de forma gratuita y por escrito, en un plazo de 5 días hábiles desde que tenga conocimiento del mismo, acompañando una copia del resultado del estudio donde se identifiquen las fuentes y los criterios aplicados en su análisis. Si se apreciase algún error, se podrá solicitar que se revise la evaluación.

Artículo 14. *Oferta vinculante.*

1. La empresa prestamista o el servicio de intermediación entregará a la persona consumidora y usuaria, con una antelación mínima de diez días naturales respecto del momento de la firma del contrato, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá la consideración de oferta vinculante, en los términos establecidos en el artículo 14.1.a) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

2. La oferta vinculante comprenderá el contenido de los documentos que conforman la información personalizada establecidos por la normativa estatal vigente y el del documento de información personalizada complementaria, y deberá indicar expresamente su carácter vinculante y su plazo de vigencia.

En la misma se incluirán también otros pactos o condiciones que se hayan acordado entre las partes.

3. La FEIN ha de ser fechada y firmada por un representante de la empresa prestamista, cuya identificación deberá constar en la misma, por la persona consumidora y usuaria, y por la persona garante, en su caso, a la que se le entregará una copia de la misma. La FEIN tendrá el plazo de validez establecido por la normativa estatal de aplicación.

4. Con la entrega de la FEIN, se facilitará un índice de documentación de entrega preceptiva, que deberá ser fechado y firmado por ambas partes, en el que se marcarán los documentos que han sido suministrados.

5. La acreditación de la entrega del índice de documentación de entrega preceptiva no presupondrá en modo alguno el suministro de la documentación obligatoria prevista en esta ley, que deberá probarse en cada caso y para cada documento por los medios de prueba previstos en nuestro ordenamiento jurídico.

TÍTULO II

Contrato de préstamo hipotecario

Artículo 15. *Proyecto de escritura pública del préstamo hipotecario y contenido del documento contractual.*

1. Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a examinar y disponer de una copia del proyecto de escritura pública en el despacho de la notaría elegida por estas, conforme a lo dispuesto en la normativa estatal de aplicación, al menos durante los tres días hábiles anteriores a su formalización. A estos efectos, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación les comunicarán la puesta a disposición de dicho documento.

2. Si en el examen de la documentación el notario detectase alguna discrepancia entre el contenido de la oferta vinculante y el proyecto de escritura hipotecaria, la persona consumidora y usuaria deberá ser informada de su existencia, de si es o no en su perjuicio y de las implicaciones jurídicas que de dicha discrepancia se derivan, de acuerdo con la normativa estatal de aplicación. En el caso de que dichas discrepancias no sean subsanadas, se informará a la persona consumidora y usuaria de la posibilidad de no formalizar el contrato, sin perjuicio de las acciones que en vía judicial le puedan corresponder para el resarcimiento de los gastos en que haya podido incurrir.

3. Los contratos con personas consumidoras y usuarias que incorporen condiciones generales de la contratación estarán sometidos, además, a la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales para la Contratación.

4. En los contratos con personas consumidoras y usuarias en los que se utilicen cláusulas no negociadas individualmente regirá la buena fe y el justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que supone la exclusión de la utilización por parte del predisponente de cláusulas abusivas, las cuales, en caso de existir, se considerarán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Las condiciones contractuales se redactarán con concreción, claridad y sencillez, con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, debiendo resultar comprensibles y legibles para las personas consumidoras y usuarias, evitando resaltar o utilizar tecnicismos que les generen confusión o la omisión de información esencial y determinante para la toma de una decisión informada y formada sobre la contratación.

5. En el contrato deberán reflejarse de manera destacada las cláusulas sobre la amortización, los intereses, los intereses de demora, las condiciones de subrogación, las cláusulas suelo e instrumentos de cobertura riesgo de interés.

El contrato hipotecario habrá de ser elaborado con la colaboración de todas y cada una de las partes implicadas en el mismo: notarios, registradores, asesorías o entidades financieras.

Artículo 16. *Derechos de las personas consumidoras y usuarias en notarías y registros de la propiedad y el deber de colaboración con las administraciones públicas.*

1. Conforme a la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado, las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a que los notarios, en el ejercicio profesional de su función pública, les aconsejen, asesoren con imparcialidad, presten asistencia especial e informen de forma gratuita y comprensible en la suscripción de préstamos hipotecarios, en particular sobre aquellas cuestiones que puedan generarles perjuicios personales y económicos, velando por el respeto de sus derechos básicos, comprobando, en concreto, el cumplimiento de los requisitos de información previstos en esta ley.

Por su parte, los registradores de la propiedad informarán a las personas consumidoras y usuarias de acuerdo con la normativa estatal en la materia.

2. Atendiendo a su deber de colaboración con las administraciones públicas, cuando el fedatario público detecte incumplimientos de lo previsto en esta ley, o cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, de acuerdo con el artículo 84 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de

noviembre, lo pondrá en conocimiento del órgano directivo competente en materia de consumo de la Junta de Andalucía, a efectos de la posible incoación de posibles expedientes sancionadores.

3. Para impulsar dicha colaboración, la Administración de la Junta de Andalucía podrá firmar convenios de colaboración con las corporaciones de derecho público que ordenen el ejercicio profesional de notarios y registradores y los representen.

TÍTULO III

Arbitraje, mediación y acciones de cesación

Artículo 17. *Arbitraje, mediación y acciones de cesación.*

1. Se crea, con la denominación de Tribunal Arbitral Andaluz para Ejecuciones Hipotecarias y Desahucios, la Sección de Arbitraje para Ejecuciones Hipotecarias y Desahucios en el ámbito de la Junta Arbitral de Consumo de Andalucía. La Administración de la Junta de Andalucía promoverá que las empresas prestamistas que otorguen préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda incluyan en las condiciones generales o específicas de contratación la adhesión al Sistema Arbitral de Consumo.

2. Asimismo facilitará a las personas consumidoras y usuarias información sobre las empresas prestamistas que están adheridas a dicho sistema.

3. La Administración de la Junta de Andalucía fomentará la mediación extraprocesal entre las empresas prestamistas y las personas consumidoras y usuarias, previa o simultáneamente con cualquier otro procedimiento de ejecución judicial o notarial, al objeto de alcanzar una solución consensuada, encaminada hacia la búsqueda de acuerdos que hagan viable que la persona consumidora y usuaria conserve la propiedad de la vivienda y, subsidiariamente, la posibilidad de mantener el uso de esta.

A tal objeto, se crearán órganos de mediación sectoriales constituidos en el seno del Consejo Andaluz de Consumo y sus consejos provinciales.

4. En materia de acciones de cesación, se estará a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y los artículos 53 a 56 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

5. La Junta de Andalucía, mediante la Junta Arbitral de Consumo, dispondrá de un listado de tasadores aceptados por todas las entidades financieras y de los honorarios de estos, así como el cálculo de los mismos.

Cualquier tasador escogido por un consumidor o usuario de este listado tendrá que ser aceptado obligatoriamente por la entidad financiera.

TÍTULO IV

Información y formación en materia de contratación de préstamos hipotecarios

Artículo 18. *Promoción y difusión de los derechos reconocidos en esta ley.*

La Administración de la Junta de Andalucía realizará campañas informativas para dar a conocer los derechos de las personas consumidoras y usuarias reconocidos en esta ley en materia de contratación de préstamos hipotecarios, fomentando e incentivando la colaboración con diversos colectivos y organizaciones, en especial con las organizaciones representativas de las personas consumidoras y usuarias y con las empresariales.

Asimismo, la Administración de la Junta de Andalucía, en el ámbito de sus competencias, promoverá la publicación de una guía sobre protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda en la que se resuma de forma homogénea el marco de protección establecido en esta ley y en la normativa autonómica, estatal y comunitaria sobre esta materia.

Con esta misma finalidad se fomentará la colaboración y cooperación con las entidades locales, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Artículo 19. *Derecho a la formación en materia de contratación de préstamos hipotecarios.*

La Administración de la Junta de Andalucía organizará, promoverá e incentivará programas de formación de las personas consumidoras y usuarias en materia de contratación de préstamos hipotecarios, dirigidos principalmente a los colectivos sociales más desfavorecidos, en colaboración con diversos colectivos y organizaciones, en especial con las organizaciones representativas de las personas consumidoras y usuarias.

Con esta misma finalidad se fomentará la colaboración y cooperación con las entidades locales, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

TÍTULO V

Régimen sancionador

Artículo 20. *Infracciones y sanciones.*

La contravención de las normas previstas en esta ley se sancionará conforme a lo previsto en el título II, capítulo IV de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Disposición adicional primera. *Modelo de contrato de préstamo hipotecario de confianza y código ético.*

La Consejería competente en materia de consumo, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta norma, promoverá la elaboración, junto con las organizaciones de personas consumidoras y usuarias, sindicales y empresariales más representativas, el Colegio Notarial de Andalucía y los decanatos territoriales en Andalucía occidental y oriental del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, de un modelo de contrato de préstamo hipotecario de confianza cuyo uso será voluntario para las partes.

La Consejería competente en materia de Consumo promoverá, de acuerdo con las empresas prestamistas, la elaboración y firma de un código ético en materia de créditos y préstamos hipotecarios que contemple entre sus finalidades la supresión de las cláusulas abusivas, entre ellas las cláusulas suelo, y su adhesión al Sistema Arbitral de Consumo.

Asimismo, dará adecuada publicidad del modelo de contrato de préstamo hipotecario de confianza y creará un distintivo de calidad para aquellas empresas prestamistas que se adhieran al código ético.

Disposición adicional segunda. *Conservación de la documentación.*

Sin perjuicio de lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, si no se formalizase el préstamo hipotecario, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación, deberán conservar toda la documentación facilitada a la persona consumidora y usuaria en el proceso de contratación del préstamo hipotecario, durante un plazo de cuatro años desde la entrega de la información personalizada contemplada en el artículo 10.

Disposición adicional tercera. *Información durante la vigencia del préstamo hipotecario.*

1. Cualquier circunstancia modificativa o extintiva, mediante cualquier forma de ella, sea en documento público o privado, del préstamo hipotecario que se produzca tras la firma del mismo deberá ser notificada de forma expresa y fehaciente a la persona titular del préstamo y a la persona garante de la operación por las empresas prestamistas.

2. Las personas prestatarias y garantes que tengan la condición de consumidoras y usuarias tienen derecho a ser informadas, conforme al artículo 17.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, y al artículo 17.1 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de toda transmisión, cesión, ejecución de garantía, emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, y cualquier otro acto o negocio jurídico, voluntario o

no, susceptible de alterar total o parcialmente la titularidad del contrato de préstamo hipotecario suscrito o garantizado por aquéllas, o del derecho de crédito derivado del mismo.

Lo dispuesto en este apartado y en el anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en el artículo 242 del Reglamento Hipotecario.

3. Asimismo, cualquier requerimiento o comunicación que con carácter previo a la ejecución del préstamo hipotecario realizare la empresa prestataria ante un eventual incumplimiento de la obligación de pago por parte de la persona consumidora y usuaria, titular del préstamo, ha de ser notificado de forma expresa y fehaciente a la persona garante de la operación.

4. En el caso de que tenga lugar la dación en pago, las empresas prestamistas deberán poner a disposición de las personas consumidoras y usuarias, tanto titulares del préstamo como garantes, de forma expresa y fehaciente, del proyecto en el que se formalice la misma con una antelación de tres días hábiles a su firma.

En el referido proyecto se deberá recoger de forma expresa la cancelación absoluta y total de las garantías ofrecidas por cualquier persona al titular del préstamo.

Disposición adicional cuarta. *Información sobre el cobro de intereses de demora.*

Simultáneamente al cobro de los intereses de demora, la empresa prestamista deberá notificar a la persona consumidora y usuaria, de forma expresa y fehaciente, el importe cobrado, su fórmula de cálculo y el porcentaje aplicado.

Además, anualmente se deberá comunicar a la persona consumidora y usuaria, mediante un ejemplo aplicado a las condiciones pactadas en la escritura, el importe que correspondería cobrar en caso de impago de una cuota, así como la fórmula y el porcentaje aplicado para el cálculo de los intereses de demora.

Disposición adicional quinta. *Mecanismos de cooperación en intercambio de información.*

Para impulsar mecanismos de cooperación e intercambio de información, la Consejería competente en materia de consumo podrá firmar convenios de colaboración con el Banco de España.

Disposición transitoria única. *Procesos de contratación en tramitación.*

Las empresas prestamistas y servicios de intermediación tendrán que facilitar a las personas consumidoras y usuarias la información prevista en esta ley en aquellos procesos de contratación de préstamos hipotecarios en los que, a la fecha de entrada en vigor de esta norma, no se haya formalizado la escritura pública.

Disposición final primera. *Vigilancia y control en materia de contratación de préstamos hipotecarios.*

Para vigilar el cumplimiento de los deberes de información y del resto de obligaciones de las empresas prestamistas y servicios de intermediación previstos en la presente norma, la Consejería competente en materia de consumo reforzará la vigilancia, control e inspección en materia de contratación de préstamos hipotecarios y en todos los procesos y actos relacionados con la vida de las hipotecas.

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.*

La Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 13 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 13. *Reparación de daños.*

Sin perjuicio de las sanciones que procedan, en el procedimiento sancionador podrá exigirse al infractor la reposición de la situación alterada por la infracción a su estado original, la devolución de las cantidades indebidamente percibidas y, en su

caso, la indemnización de daños y perjuicios probados causados al consumidor, salvo que el daño haya sido causado por su culpa exclusiva o por la de las personas de las que deba responder civilmente. Una vez determinados dichos daños, serán notificados al infractor para que en el plazo de un mes proceda a su satisfacción, quedando, de no hacerse así, expedita la vía judicial.»

Dos. El apartado 2 del artículo 47 queda con la siguiente redacción:

«2. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores de Consumo deberán identificarse previamente en su condición, salvo en aquellos casos en que la finalidad de la inspección pudiera frustrarse por tal motivo. En estos supuestos, se determinarán por escrito las causas que justifiquen dicha actuación. Cuando resulte necesario, la actuación inspectora podrá continuar sin la identificación previa hasta que, en su caso, se detecten las infracciones que se persiguen.»

Tres. El apartado 3 del artículo 48 queda con la siguiente redacción:

«3. La Administración pagará el valor de coste de los bienes objeto de toma de muestras al establecimiento que lo comercializa, excepto si presenta irregularidades o si se carece de factura acreditativa de la compra, en cuyo caso no habrá de abonarse importe alguno. A tales efectos, el valor de coste de los bienes objeto de toma de muestras vendrá establecido conforme al precio que conste en la factura de adquisición del producto por parte del establecimiento que los suministra.

Cuando los bienes no presenten irregularidades, la Administración podrá disponer de los mismos para su cesión a aquellas entidades benéficas que lo soliciten.»

Cuatro. Se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 53:

«5. Los gastos que se deriven de la realización del análisis contradictorio serán por cuenta de quien los promueva; los originados por la realización de los análisis inicial y dirimente serán por cuenta de la empresa en caso de que presenten irregularidades, y por la Administración, en caso contrario.»

Cinco. El artículo 68 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 68. *Medidas provisionales.*

1. En el procedimiento que se siga para adoptar las medidas definitivas que permite este capítulo, se podrán tomar medidas provisionales para que durante su tramitación no se produzcan los daños que se trata de evitar.

Las medidas que permite este artículo son las de cierre temporal de establecimientos, inmovilización de productos y suspensión de actividades, ventas, ofertas o promociones y las necesarias para garantizar la salud, la seguridad y los derechos e intereses económicos y sociales de los consumidores mientras se adopta la decisión final o, en su caso, las absolutamente imprescindibles para evitar la lesión de los demás intereses protegidos de los consumidores.

Estas medidas provisionales podrán tomarse en el mismo acuerdo de iniciación del procedimiento o durante la instrucción por el órgano competente para resolver.

2. Antes de la iniciación del procedimiento se podrán adoptar las referidas medidas incluso por los servicios de inspección, que, asimismo, podrán ponerlas inmediatamente en ejecución, si hay urgencia y se trata de proteger la salud, la seguridad o los derechos e intereses económicos y sociales de los consumidores ante un riesgo o peligro inminente, todo ello de conformidad con el apartado 2 del artículo 72 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y con la duración máxima y régimen previsto en ese apartado.

3. Para tomar las medidas provisionales a que se refieren los dos apartados anteriores bastará con que haya indicios suficientes del riesgo para la salud, la seguridad o los derechos e intereses económicos y sociales de los consumidores y que resulten imprescindibles para evitar ese riesgo.»

Seis. El número 1.ª del apartado 4 del artículo 71 queda con la siguiente redacción, y se introduce un nuevo número 14.ª:

«1.ª No entregar o negarse a extender recibo justificante, factura o documento acreditativo de las transacciones realizadas o servicios prestados cuando sea preceptivo o lo solicite el consumidor, o justificación documental de los contratos formalizados, así como cobrar o incrementar el precio por su expedición.»

«14.ª El incumplimiento de las normas reguladoras de precios, incluidas las referentes a marcado y exhibición de los mismos.»

Siete. El apartado 5 del artículo 71 queda con la siguiente redacción:

«5. Serán infracciones en materia de prácticas comerciales desleales con los consumidores cualquier acto de competencia desleal, de conformidad con la legislación estatal vigente en la materia.»

Ocho. Los números 2.ª y 3.ª del apartado 6 del artículo 71 quedan con la siguiente redacción:

«2.ª Introducir en los contratos, en los contratos-tipo establecidos de forma unilateral o en las condiciones generales de contratación cláusulas abusivas de las previstas en los artículos 85 a 90 del 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, así como las declaradas como tales por sentencia judicial.»

«3.ª Realizar ventas a domicilio prohibidas, así como incumplir las condiciones y requisitos de cualquier contratación a distancia, así como de contratación fuera de establecimientos mercantiles, cuando tales incumplimientos perjudiquen a los intereses de los consumidores.»

Nueve. El número 3.ª del apartado 7 del artículo 71 queda con la siguiente redacción, y se introduce un nuevo número 5.ª:

«3.ª No atender en tiempo y/o forma los requerimientos formulados por la Administración.»

«5.ª La negativa o resistencia a suministrar datos o a facilitar la información requerida por la Administración para el cumplimiento de las funciones de información, vigilancia, investigación, inspección, tramitación y ejecución en las materias a las que hace referencia esta ley, así como suministrar información inexacta o documentación falsa.»

Diez. Se introducen los números 10.ª, 11.ª y 12.ª en el apartado 8 del artículo 71:

«10.ª El incumplimiento del acuerdo al que se haya llegado con el consumidor mediante el proceso de mediación, así como del laudo arbitral en el plazo establecido al efecto, salvo acuerdo expreso de las partes.»

«11.ª La negativa a someterse al Sistema Arbitral de Consumo para la resolución de los conflictos cuando la empresa haya dado publicidad al distintivo de adhesión al mismo o se encuentre adherido al mismo con carácter genérico.»

«12.ª La negativa injustificada a satisfacer las demandas del consumidor o usuario que estén dentro de las disponibilidades del vendedor o prestador, conforme a la normativa que resulte de aplicación.»

Once. El apartado 1 y la letra c) del apartado 3 del artículo 72 quedan con la siguiente redacción:

«1. Todas las acciones u omisiones recogidas en el artículo anterior tendrán la calificación de infracciones leves a excepción de las infracciones 1.ª, cuando afecte a la contratación de préstamos hipotecarios y productos financieros, 5.ª y 13.ª, del apartado 2, infracciones 2.ª y 3.ª del apartado 3, infracción 12.ª del apartado 4, infracción 1.ª y 2.ª del apartado 6, infracciones 1.ª, 2.ª, 3.ª, si no fuese atendido un segundo o posteriores requerimientos, 4.ª y 5.ª del apartado 7, que inicialmente tendrán la calificación de graves.»

«c) Haberse realizado aprovechando situaciones de necesidad de determinadas personas, así como originar tal situación, o bien recaer sobre bienes o servicios de uso o consumo ordinario y generalizado.»

Doce. El artículo 74 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 74. *Cuantía de las multas.*

1. Las infracciones serán sancionadas con multas comprendidas entre los siguientes importes máximos y mínimos:

a) Infracciones muy graves: entre 60.001 y un 1.000.000 de euros.
b) Infracciones graves: entre 5.001 y 60.000 euros.
c) Infracciones leves: entre 200 y 5.000 euros.

2. Para las infracciones graves y muy graves, estas cantidades pueden sobrepasarse hasta alcanzar el décuplo del valor de los beneficios ilícitos obtenidos o de los perjuicios causados por la infracción y, en su defecto, del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción, así como, en su caso, del coste de la campaña publicitaria o comunicaciones comerciales siempre que la infracción se cometa a través de estos medios.»

Trece. Se introducen dos nuevas letras, f) y g), en el apartado 2 del artículo 79, y se da nueva redacción a la letra c) del apartado 2 y al apartado 3:

«f) El haber obtenido un importante beneficio económico como consecuencia directa o indirecta de la comisión de la infracción.»
«g) Afectar a un producto o servicio que esté dirigido al público infantil o a otros destinatarios particularmente indefensos.»
«c) El haber originado un grave perjuicio a los consumidores y usuarios.»
«3. Son circunstancias atenuantes:

Haber corregido diligentemente las irregularidades en que consista la infracción, colaborado activamente para evitar o disminuir sus efectos u observado espontáneamente cualquier otro comportamiento de significado análogo, como la compensación, satisfacción o reparación efectiva de los daños y perjuicios causados, siempre y cuando no concurra intoxicación, lesión o muerte, ni existan indicios racionales de delito, con anterioridad a cualquier requerimiento o advertencia realizado por la Administración o, en su caso, en cualquier momento previo a la propuesta de resolución sancionadora.»

Catorce. El artículo 87 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 87. *Prescripción de las infracciones y caducidad del procedimiento.*

1. Las infracciones previstas en esta ley prescriben a los cuatro años contados desde el día en que la infracción se hubiera cometido. A estos efectos, se tendrán en cuenta las reglas siguientes:

a) Se entenderá cometida la infracción el día de finalización de la actividad o el del último acto con el que la infracción esté plenamente consumada.
b) En el caso de infracción continuada, el plazo comenzará a contarse desde el día en que se realizó la última de las acciones típicas incluida en aquella.
c) En el caso de la infracción permanente, el plazo empezará a contarse desde que se ponga fin a la situación ilícita creada. Se entenderá que la infracción persiste en tanto los productos y servicios continúen ofreciéndose o prestándose con la misma irregularidad determinante de la infracción.
d) Excepcionalmente, en el caso de que los hechos constitutivos de la infracción fueran desconocidos de manera general por carecer de cualquier signo externo, el plazo se computará desde que estos se manifiesten. Salvo en este caso, será irrelevante el momento en que la Administración haya conocido la infracción, a efectos de determinar el plazo de prescripción de la infracción para el ejercicio de la potestad sancionadora.

2. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa de los procedimientos sancionadores por las infracciones establecidas en la presente ley será de diez meses, a contar desde la fecha de su inicio.

3. Caducará la acción para perseguir las infracciones cuando, conocida por la Administración la existencia de una infracción y finalizadas las diligencias dirigidas al esclarecimiento de los hechos, hubiera transcurrido un año sin que el órgano competente hubiera incoado el oportuno procedimiento. A estos efectos, cuando exista toma de muestras, las actuaciones de la inspección se entenderán finalizadas una vez se tenga conocimiento del resultado del análisis inicial. Las solicitudes de análisis contradictorios y dirimentes que fueren necesarios interrumpirán los plazos de caducidad hasta que se practiquen.»

Quince. El artículo 92.1 queda con la siguiente redacción:

«1. Los órganos de defensa del consumidor, cuando lo consideren conveniente para asegurar la salud, seguridad e intereses económicos y sociales de los consumidores o su derecho a la información y a la transparencia de la actuación administrativa, darán difusión a las resoluciones sancionadoras firmes en vía administrativa, que hayan sido impuestas en el plazo de tres años, con el contenido y por los medios que se consideren apropiados para conseguir la finalidad perseguida. Esta difusión, que en ningún caso podrá realizarse con carácter sancionador, procederá especialmente cuando, por la actitud del responsable u otras razones, haya motivos para pensar que subsisten los peligros para los consumidores.»

Dieciséis. Se sustituye el contenido del artículo 93, «Condonación de sanciones», por el siguiente:

«Artículo 93. *Multas coercitivas.*

1. Con sujeción a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los órganos competentes en materia de consumo, conforme a lo establecido en la presente norma, podrán imponer multas coercitivas, una vez efectuado requerimiento de ejecución de los actos y resoluciones administrativas destinadas al cumplimiento de lo establecido por la presente ley y demás disposiciones relativas a la protección y defensa de los intereses de los consumidores.

2. El requerimiento deberá efectuarse mediante comunicación escrita, debiéndose advertir del plazo establecido para su cumplimiento, así como la cuantía de la multa que pudiere ser impuesta en caso de incumplimiento.

3. Para la determinación del plazo se estará a la naturaleza y extensión de la obligación, debiendo ser suficiente para su cumplimiento, no pudiendo exceder la cuantía de la multa de 3.000 euros, o del 10% del importe de la obligación, si esta fuere cuantificable.

4. Si la persona requerida no diere cumplimiento a lo ordenado en el plazo establecido, el órgano competente podrá reiterar las multas con sujeción a lo establecido en los párrafos anteriores, por períodos que sean suficientes para su cumplimiento, no pudiendo, en cualquier caso, otorgarse un plazo inferior al establecido en el primer requerimiento.

5. Estas multas son independientes de las que puedan imponerse en concepto de sanción y compatibles con ellas.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.*

Se añade una nueva disposición adicional séptima a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional séptima. *Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.*

1. Se crea el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

2. El sistema estará integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente. Igualmente podrá proporcionar, entre otros, información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de su vivienda habitual y permanente, en los términos y con los medios que reglamentariamente se establezcan. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en funcionamiento y gestionará este sistema.

3. En el marco del plan de vivienda previsto en el artículo 12 de la presente ley, el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios atenderá, de forma prioritaria y singularizada, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, mediante:

a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente.

c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.»

Disposición final cuarta. *Lenguaje no sexista.*

De acuerdo con los artículos 4.10 y 9 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, el título y las menciones contenidas en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, y en la normativa de rango reglamentario en materia de consumo dictada por la Comunidad Autónoma, referidas a «consumidores y usuarios», se entenderán efectuadas a «personas consumidoras y usuarias».

También se entenderán efectuados y se adaptarán al lenguaje no sexista el resto de términos que figuren en dichas normas cuyas referencias sean susceptibles de dicha adaptación.

Disposición final quinta. *Habilitación normativa.*

1. El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y en el artículo 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Periódicamente se revisará y adecuará el importe y duración de la hipoteca a que hacen referencia los artículos 7 y 9, de acuerdo con los datos oficiales sobre estadísticas de hipotecas.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

ANEXO I

Índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP)

Las personas consumidoras y usuarias que deseen concertar un préstamo hipotecario tienen derecho a que se les entreguen todos los documentos que las empresas prestamistas

y los servicios de intermediación han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización, y que son los siguientes:

– Ficha de Información Precontractual (FIPRE).
– Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC).
– Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).
– Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC).
– Anexo a la FEIN sobre los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés, si procede.
– Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).
– En el caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por la persona consumidora y usuaria en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
– Copia del proyecto de contrato.
– Información clara y veraz de los gastos que corresponden a la empresa prestamista y los que corresponden a la persona consumidora y usuaria.
– En su caso, condiciones de las garantías del/de los seguro/s exigido/s.
– La advertencia a la persona consumidora y usuaria de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario elegido por ella para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo hipotecario, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega.
– Documento que recoja otros pactos o condiciones que se hayan acordado entre las partes, si procede.

La empresa prestamista responderá a las consultas que le formule la persona consumidora y usuaria acerca del contenido, significado y trascendencia práctica de los documentos entregados.

ANEXO II

Cartel informativo del IDEP

La persona consumidora y usuaria que desee concertar un préstamo hipotecario sobre una vivienda tiene derecho a que se le entregue un índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP), en el que se relacionen todos los documentos que se le han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización.

Ley X/2016, de X de XXX, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda (BOJA de XX de XXXX)

§ 15

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

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 127, de 3 de julio de 2020
Última modificación: 3 de marzo de 2025
Referencia: BOJA-b-2020-90272

I

El Estatuto de Autonomía para Andalucía configura en su artículo 37.1.22.º la promoción del acceso a la vivienda protegida de los colectivos necesitados como uno de sus principios rectores, determinando en su artículo 56.1 la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda, que incluye la planificación y el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en esta materia y la adopción de las medidas necesarias para su alcance.

Asimismo, el artículo 25 establece 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, ordenando que la ley regule el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.

En ejecución del mandato estatutario, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, contiene el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas, ordenándoles contribuir a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales. Dispone también que se recojan en los planes de vivienda y suelo las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, y otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, especificando en el artículo 11 que en su elaboración se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos.

Dicha Ley establece en su artículo 12 que la Administración autonómica elaborará sus correspondientes planes, como instrumentos encargados de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, para el período de vigencia al que se refiera, conteniendo también el expresado precepto el contenido mínimo con que deben contar estos planes.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se reguló por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto. A su amparo se han realizado actuaciones que se han revelado insuficientes para alcanzar los objetivos de garantizar el acceso a la vivienda a quienes solicitan protección para el alquiler o la compra de una vivienda a precio asequible. Parte de los programas previstos en el Plan se han reglamentado y puesto en marcha, pero otros no se han iniciado. Asimismo, durante su vigencia se ha puesto de manifiesto que algunos

programas, cuya existencia sigue siendo necesaria, no han funcionado correctamente debido a la complejidad de sus trámites, siendo preciso un nuevo diseño que agilice los procedimientos para lograr que las ayudas cumplan la finalidad para la que fueron reguladas.

El nivel de cumplimiento hasta el día 31 de diciembre de 2019 es el que resulta del siguiente cuadro:

Programa		Indicador	Objetivos	Ejecución	% Ejecución
1	Fomento de Parque Público de Vivienda en Alquiler	N.º viviendas iniciadas	475	–	0,00 %
2	Ayuda a Inquilinos	N.º ayudas/viv. y año	28.500	39.925	140,09 %
3	Programa de intermediación	N.º Viv./año	600	–	0,00 %
4	Ayudas a la Autoconstrucción	N.º viviendas iniciadas	60	–	0,00 %
5	Ayudas a Promotores de Viviendas en Alquiler *	N.º ayudas/viv. y año	33.332	42.392	127,18 %
6	Ayudas a Adquirentes **	N.º ayudas/viv. y año	9.000	11.302	125,58 %
7	Elaboración Mapa Urbano Infravivienda		1	–	0,00 %
8	Transformación de Infravivienda	Viviendas resultantes	90	–	0,00 %
9	Act. Públicas Convenidas de eliminación de Infravivienda	Viviendas resultantes	1.000	–	0,00 %
10	Rehabilitación Autonómica de Edificios***	Viviendas rehabilitadas	12.530	11.167	89,12 %
11	Rehabilitación Autonómica de Viviendas ****	Viviendas rehabilitadas	1.700	162	9,53 %
12	Adecuación Funcional Básica de Viviendas	Viviendas rehabilitadas	2.400	8.491	353,79 %
13	Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial	Viviendas rehabilitadas	2.650	723	27,28 %
14	Áreas de Rehabilitación Integral	Viviendas rehabilitadas	6.060	4.756	78,48 %
15	Regeneración del espacio público	M2 regenerados	40.000	28.221	70,55 %
16	Rehabilitación de edificios públicos	M2 rehabilitados	6.500	4.932	75,87 %

* Ayudas a promotores de Viviendas en Alquiler (Planes anteriores)

** Ayudas a adquirentes correspondientes al Plan 2009-2012

*** Incluye Fomento RH Edificatoria del Plan Estatal 2013-2016

**** Incluye Planes Anteriores

Las actuaciones contempladas en el referido Plan se ajustan a una situación del mercado inmobiliario generada como consecuencia de la gran crisis económica y financiera a nivel mundial. Sin embargo, en estos últimos años la situación está cambiando, manteniéndose un cierto crecimiento económico.

Por otro lado, respecto a la financiación hipotecaria, nos encontramos con tipos de interés bajos y reducción de los gastos que suponen para los prestatarios la contratación de una hipoteca, lo cual favorece e impulsa el mercado inmobiliario. En concreto, el tipo medio de interés aplicado a los nuevos préstamos hipotecarios en el cuarto trimestre de 2019 en Andalucía ha sido del 2,37 por ciento, según datos de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Esta situación ha propiciado un ascenso en la formalización de contratos de compraventas de viviendas. Concretamente en el año 2018 se han registrado 516.680 operaciones, conforme a los datos de la Estadística Registral Inmobiliaria, la mayor cantidad de la última década; lo que supone un incremento anual del 11,30 por ciento. Destaca Andalucía con 100.907 compraventas realizadas en 2018, de las cuales 17.522 son viviendas nuevas, porcentualmente un 17,36 por ciento.

Durante el año 2019, y según datos de dicha Estadística, se han registrado un total de 503.875 compraventas de viviendas, que a pesar de la tendencia descendente en los últimos meses, todavía presenta un valor muy alto en relación a los años anteriores. En el cuarto trimestre de 2019 ha sido Andalucía la Comunidad Autónoma en la que se han realizado más operaciones, 24.030, correspondiendo 4.632 a viviendas de nueva construcción, que representan un 19,28 por ciento del total.

Sin embargo, la vivienda protegida de nueva construcción se ha situado en mínimos históricos a lo largo de la segunda mitad del año 2018, suponiendo solo un porcentaje del 1,63 por ciento, dentro de las operaciones de compraventa realizadas en Andalucía durante el expresado periodo. En el año 2019 la promoción de estas viviendas ha seguido su proceso descendente, implicando un 1,53 por ciento del total, según datos de la Estadística Registral Inmobiliaria.

De seguir esta tendencia, el peso de la vivienda nueva crecerá en el contexto inmobiliario, potenciado por la demanda extranjera, lo que previsiblemente suponga un aumento de los precios de la vivienda libre, que retoma valores del año 2010, permaneciendo prácticamente sin cambios el precio de la vivienda protegida.

Según datos extraídos de la información publicada por el Ministerio de Fomento, mientras al final del año 2007, el precio de la vivienda protegida en Andalucía representaba un 44,95 por ciento menos que el de la libre, la diferencia de precios se ha ido reduciendo, hasta posicionarse en el 16,45 por ciento registrado en el tercer trimestre del año 2019, muy distanciado del porcentaje nacional del 31,40 por ciento, existiendo una gran disparidad entre los distintos municipios.

Lo expuesto aconseja ajustar el precio máximo de las viviendas protegidas, para adaptarlo a las circunstancias de cada municipio andaluz, de forma que se compagine la existencia de una vivienda asequible para las familias con menos recursos, con la viabilidad de las promociones, que facilite y fomente el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida.

Según el Boletín Económico del Banco de España de fecha 11 de abril de 2019, en relación al mercado del alquiler, la proporción de población que ocupa la vivienda en este régimen es todavía reducida, considerándola dentro de una perspectiva internacional. Sin embargo, los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida realizada por el Instituto Nacional de Estadística reflejan un aumento del porcentaje de las viviendas poseídas en este régimen de cesión. Aunque esta tendencia es generalizada, se acentúa en mayor medida en las viviendas ocupadas por los jóvenes de 16 a 29 años, debido en gran parte a las consecuencias de la crisis económica en ese grupo de población, pero también al cambio en las preferencias. Según los datos de la Encuesta Continua de Hogares del Boletín Especial Alquiler residencial 2019, del Observatorio de Vivienda y Suelo, el porcentaje de hogares residentes en viviendas en régimen de alquiler en el año 2018, en Andalucía, representa un 20,4 por ciento del total de las viviendas, lo que supone un aumento respecto al del año 2011, en que suponía un 18,3 por ciento.

El alquiler tiene mayor peso en las viviendas de menor tamaño: en las viviendas de superficie útil inferior a los 75 metros cuadrados, el porcentaje de alquiler supera ampliamente el 25 por ciento de todos los tramos de superficie; situándose en valores próximos al 60 por ciento en las viviendas de menos de 45 metros cuadrados, de acuerdo con la Encuesta antes mencionada, según la cual, la propiedad predomina notablemente en las viviendas de mayor tamaño, situándose en valores próximos o superiores al 85 por ciento en las viviendas de más de 105 metros cuadrados.

Las rentas del alquiler, al igual que los precios de la vivienda libre, han mostrado un incremento significativo en los últimos años. El crecimiento a nivel nacional se sitúa en torno al 9,3 por ciento en 2018. En Andalucía, por provincias, los mayores incrementos se han producido en Sevilla (9,2 por ciento), Granada (8,5 por ciento), Córdoba (6,5 por ciento) y Málaga (4,3 por ciento). Están por debajo de la media de crecimiento a nivel andaluz Almería (3,7 por ciento), Huelva (2,5 por ciento), Cádiz (1,1 por ciento) y Jaén (0,9 por ciento). Entre los factores asociados a este aumento de precios hay que considerar el auge de la vivienda turística, que tiene como consecuencia dificultar el acceso a la primera vivienda. Así, el referido informe del Banco de España sitúa a Málaga con una de las tasas más elevadas de crecimiento desde diciembre de 2013 a mayo de 2019, aproximadamente un 45 por ciento.

En este acceso encuentran especial dificultad las personas que han perdido la vivienda en la que residían debido a un procedimiento de ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago de las rentas del alquiler. La evolución del número de lanzamientos practicados derivados de ejecución hipotecaria manifiesta una tendencia decreciente y ha representado en 2018 un 20,74 por ciento menos que en el año 2017 y un 28,47 por ciento menos que en el año 2015. Esta tendencia sigue descendiente en el tercer trimestre de 2019, con un 25 por ciento menos que en el mismo período de 2018 en Andalucía, y un 26 por ciento menos a nivel nacional.

Sin embargo, esto no sucede con los lanzamientos derivados del impago de alquiler, que con 5.093 lanzamientos durante el año 2018 en nuestra Comunidad Autónoma, supone un aumento de un 8,1 por ciento respecto del año anterior, y un porcentaje del 13,96 más

respecto del año 2015. En el tercer trimestre del año 2019, y comparando con el mismo periodo del año anterior, ha aumentado en valores absolutos de 1.034 a 1.046 lanzamientos.

Esta situación puede verse agravada por la emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19, elevada a pandemia internacional por la Organización Mundial de la Salud el día 11 de marzo de 2020. La necesidad de adopción de las medidas extraordinarias requeridas para hacer frente a esta coyuntura y contener la progresión de la enfermedad, provocó la declaración del estado de alarma establecido en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, estado que ha sido objeto de sucesivas prórrogas.

Las medidas extraordinarias adoptadas han contribuido a una ralentización de la actividad económica del país, con la pérdida temporal o definitiva de empleos y la situación de disminución de ingresos de muchas familias, que conlleva en muchos casos vulnerabilidad residencial.

Tanto por parte del Gobierno de la Nación como del Consejo de Gobierno andaluz se han tomado medidas y establecido las estrategias necesarias para recuperar el pulso económico lo antes posible, contribuir a la recuperación económica de las familias y dar respuesta a las necesidades en materia de vivienda de los andaluces que se han visto afectados por la crisis económica derivada de la crisis sanitaria.

Debemos mencionar en el ámbito que nos ocupa, el Decreto-Ley 6/2020, de 30 de marzo, por el que se establecen medidas administrativas extraordinarias y urgentes en el ámbito social y económico como consecuencia de la situación ocasionada por el coronavirus COVID-19, que agiliza los procedimientos para lograr el pronto pago de las ayudas al alquiler; el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, que dispone una moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias de los colectivos particularmente vulnerables; el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública, que modifica la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, prorrogando el plazo por el que se suspenden los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables; y el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que apoya a las personas arrendatarias de viviendas habituales estableciendo determinadas medidas y ayudas para paliar y evitar la vulnerabilidad residencial, y amplía la moratoria de la deuda hipotecaria, y la extiende a otros colectivos.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 de este último Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se ha dictado también la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

II

El expresado Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 no contempla las actuaciones definidas en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, ni las medidas antes reseñadas adoptadas para paliar la situación creada como consecuencia del COVID-19, sino que nació al amparo del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, que en una situación de salida de la crisis y de descenso de la vivienda protegida, no contemplaba objetivos de construcción de nuevas viviendas, centrándose en las ayudas al alquiler y en la rehabilitación, dejando de lado las actuaciones de fomento para la promoción de vivienda en venta y en alquiler con opción a compra que, sin embargo, pueden ser aconsejables en la actualidad.

El incremento de los precios de la vivienda en venta y en alquiler que como se ha dicho se está produciendo en los últimos dos años, especialmente en las grandes ciudades, unido a la reactivación del mercado de la vivienda libre, hacen necesario volver a promover viviendas a precio asequible, para dar respuesta a los jóvenes y, en general, a quienes acceden a su primera vivienda.

A pesar de que, comparando los datos del Instituto Nacional de Estadística de los años 2015 y 2018, el número de jóvenes, de 18 a 35 años, ha disminuido en nuestra Comunidad

Autónoma en 136.446 jóvenes, pasando de suponer el 21,33 por ciento de la población total al 19,77 por ciento, aún siguen constituyendo un segmento de población considerable, que además representa el 37 por ciento de las personas demandantes de vivienda protegida, inscritas en los Registro Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, que cuentan en total con 69.352 inscripciones activas, a 31 de diciembre de 2019. Este hecho aconseja la creación de programas específicos destinados a satisfacer su necesidad de vivienda.

Dentro de estos programas, cabe fomentar, como se ha dicho, la promoción de nuevas viviendas que incremente la oferta de vivienda protegida tanto en alquiler como en venta, teniendo en cuenta además que en la actualidad se estima que existe en nuestra Comunidad Autónoma suelo reservado para la construcción de al menos 290.000 viviendas protegidas.

En cuanto a los programas puestos en marcha en materia de rehabilitación al amparo del Plan 2016-2020, no ha sido posible con los recursos destinados cubrir las necesidades del parque residencial andaluz, teniendo en cuenta que según el último Censo de Población y Viviendas de 2011, la mitad de las viviendas principales de Andalucía se construyeron antes de 1980, por lo que nos encontramos en nuestro territorio con un parque residencial envejecido. Por otra parte, resulta conveniente facilitar la reconversión de los empleos perdidos en la construcción hacia la rehabilitación, impulsando un empleo más sostenible y duradero, capaz de promover la creación de pequeñas y medianas empresas. Por tanto, se hace necesario seguir impulsando la rehabilitación de dicho parque a través de este nuevo Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, con ayudas para el fomento de la conservación y la mejora de la eficiencia energética, además de la mejora de la accesibilidad.

Conviene resaltar que, según datos extraídos del informe «La Accesibilidad de Viviendas en España», de marzo de 2018, realizado por la Fundación Mutua de Propietarios, el 69 por ciento de los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva de Andalucía no son accesibles desde la calle al portal del inmueble y el 57 por ciento no tienen puerta de entrada accesible. No disponen de ascensor el 26 por ciento de los edificios residenciales colectivos y el 32 por ciento de los que sí lo tienen no son accesibles desde el portal al ascensor. Si nos referimos a las zonas comunes, sólo son accesibles el 54 por ciento de los edificios. En base a estos datos, se pretende realizar un paso más en el intento de lograr la accesibilidad universal, más teniendo en cuenta el progresivo envejecimiento de la población, con necesidades claras en esta materia, que sin embargo habita en un gran porcentaje en los edificios con mayor antigüedad y más necesitados de mejora.

Por otra parte, en aras del necesario avance del estado del bienestar, se ha estimado conveniente promover ciudades más humanas mediante la rehabilitación, especialmente de las zonas más desfavorecidas de Andalucía, considerando los ámbitos de actuación establecidos tanto en la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social» (ERACIS), elaborada por la entonces Consejería de Igualdad y Políticas Sociales, como en el Estudio «Identificación y delimitación geográfica de las zonas que requieren especial atención o intervención en Andalucía», elaborado por la Dirección General de Fondos Europeos. La concentración de las zonas más desfavorecidas deriva en situaciones de exclusión social, que dificultan gravemente el acceso a los derechos del estado del bienestar. Según este estudio, sólo 258 de las 1.407 áreas estadísticas del territorio andaluz definidas en dicho informe no precisan intervención, necesitándola el resto en mayor o menor medida.

En el mapa que ha elaborado la ERACIS, se localizan en Andalucía 123 zonas que precisan de especial intervención y que son identificadas como zonas desfavorecidas seleccionadas, en las que se intervendrá de forma prioritaria.

Las dificultades en el acceso a una vivienda adecuada tienen un gran impacto en la salud, en las relaciones sociales y en general en todos los ámbitos de desenvolvimiento humano. Por ello, la atención a las personas desahuciadas de su domicilio habitual y que se encuentran en una situación de emergencia habitacional aconseja la existencia de programas específicos para el realojo de las familias afectadas por desahucios y también programas destinados a solucionar las emergencias habitacionales, más necesarios tras la situación creada como consecuencia de la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19.

En el panorama internacional, fundamentado en los nuevos Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) para el Planeta, se ha establecido un nuevo orden para el desarrollo de las ciudades. En septiembre de 2015 las Naciones Unidas dieron forma y aprobaron la nueva Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. En ella se definen 17 objetivos y 169 metas a seguir por todos los Estados Miembros para el año 2030. Estos ODS han sido estructurados de manera que sean de aplicación universal y global.

Resultan de especial interés el ODS-9 y el ODS-11 que categorizan las infraestructuras, la industrialización, la innovación, y específicamente, las ciudades y asentamientos humanos en la sostenibilidad, la inclusividad, la seguridad y la resiliencia.

Esta nueva forma de entender la colaboración entre países y organizaciones intergubernamentales para la transformación de nuestro mundo, posibilitó que el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-HABITAT III) reunidos en la Conferencia de Quito (Ecuador, 2016) aprobara la Nueva Agenda Urbana de la ONU, y que de manera concatenada diera paso a la Agenda Urbana para la Unión Europea (Pacto de Amsterdam, 2016), la Agenda Urbana Española (2019) y la Agenda Urbana de Andalucía (2018), todos con un primer horizonte 2030.

Aun cuando el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 recogió estas nuevas sensibilidades, que estaban en las mesas de todos grupos de trabajo para la Conferencia de Quito, no llegó a concretar lineas estratégicas en base a la definición de objetivos que más tarde marcarían todas las agendas urbanas de carácter internacional, nacional o regional.

La Agenda Urbana de la Unión Europea (AUEU) nos marca que deben establecerse planes de acción para promover políticas y marcos legislativos efectivos y coherentes, optimizando los instrumentos de financiación y compartiendo una base de conocimiento sobre políticas y buenas prácticas en el ámbito de las ciudades. En este sentido la Agenda Urbana de Andalucía (AUA) propone tres grandes principios: mejor regulación, entendida como necesidad de promover un marco general de diseño de las políticas urbanas, teniendo en consideración la realidad y especificidades de los territorios; mejor gestión de los recursos, planteada como necesidad de promover una gestión más eficaz y eficiente de los recursos que se movilizan en el conjunto de la región andaluza y que se dirigen especifica o indirectamente a las áreas urbanas; y mayor conocimiento, constituyendo espacios de intercambio de información y conocimiento sobre la realidad urbana entre los actores clave que actúan en nuestros municipios.

Por otra parte, las actuaciones en materia de vivienda deben atender a las necesidades detectadas en los municipios andaluces, que se han puesto de manifiesto a través de los planes municipales de vivienda y suelo, instrumento regulado en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, con la finalidad de determinar dichas necesidades y programar las actuaciones que se deben impulsar en la localidad. En la actualidad han sido aprobados los planes de 428 municipios. La complejidad del territorio andaluz, por su tamaño y su gran diversidad de población, así como las condiciones socio-económicas, hacen que las necesidades de vivienda sean muy diferentes, pero se pueden resaltar como actuaciones mas demandadas las de rehabilitación del parque residencial, que se encuentra envejecido, las de construcción de viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler, en los suelos reservados para esta finalidad, así como la regeneración de los espacios públicos, para mejora de su accesibilidad y creación de zonas verdes.

Conviene mencionar también que en estos momentos es más necesaria si cabe la reactivación de la economía y del empleo, tras el impacto económico y social de la pandemia sanitaria a la que antes se ha hecho referencia, siendo el fomento de la construcción, tanto de obra nueva como de rehabilitación, uno de los motores fundamentales para la recuperación económica y el empleo. Es evidente la generación de empleo en esta actividad, en la que intervienen numerosos agentes, en las diferentes fases de promoción, financiación, comercialización, de redacción de proyectos y dirección facultativa, ejecución de la obra, controles de calidad y seguridad y suministro de materiales en los distintos y múltiples subsectores. Todo ello conlleva la creación de puestos de trabajo directos e indirectos, estimándose la creación de 2,4 puestos de trabajo directos y 1 indirecto por cada vivienda construida. Pero además, genera también recursos para las arcas públicas por los impuestos y tasas que gravan la actividad.

Otro tanto cabe decir de las actuaciones de rehabilitación, calculándose la creación de un puesto de trabajo directo y otro indirecto por cada 20.000 euros de inversión en obras de rehabilitación.

La implementación de las nuevas estrategias, el desarrollo de nuevos programas y la modificación en la forma de tramitación de actuaciones ya contempladas en el Plan anterior que siguen siendo necesarias, pero cuya regulación se ha demostrado insuficiente para dar respuesta a las necesidades de la ciudadanía, han hecho necesario abordar la redacción y aprobación de este nuevo Plan, que concreta las políticas en materia de vivienda del Gobierno andaluz.

Por último, cabe señalar que el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 finaliza su vigencia este año y que en el mismo, como se ha dicho, no se contemplan las actuaciones definidas en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

En base a lo expuesto, mediante Acuerdo de 14 de mayo de 2019, del Consejo de Gobierno, se aprobó la formulación del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, con el objetivo fundamental de favorecer el derecho a una vivienda digna de la población andaluza, a través de la implantación de nuevos programas que satisfagan las demandas actuales, y el desarrollo en nuestra Comunidad Autónoma de los programas regulados en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

III

El presente Decreto tiene por objeto regular el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma para el referido periodo. Supone un horizonte amplio que permitirá desarrollar por completo los programas planteados, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.

El Plan incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía.

Sus ejes de actuación tienden, por una parte, a facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, garantizando las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como fomentando el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta. Para ello, en las órdenes de desarrollo de los diferentes programas se determinarán ayudas a fin de garantizar que los esfuerzos económicos de las unidades familiares en el acceso a la vivienda protegida no superen los límites determinados en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Por otra parte, este Plan se nutre de objetivos planteados en la Agenda Urbana de Andalucía, como el de avanzar en la construcción de ciudades ajustadas al modelo mediterráneo con una equilibrada compacidad, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad; aprovechar el potencial emprendedor y la contribución innovadora de las áreas urbanas para alcanzar los objetivos de desarrollo regional; mejorar la competitividad del sistema de ciudades fortaleciendo la cohesión territorial de Andalucía; o el de incorporar a todos los actores regionales en el diseño de políticas destinadas a los pueblos y ciudades andaluzas.

Por ello, el Plan tiene como objetivo también lograr ciudades más humanas, tanto mediante la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como impulsando la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

En aras de esta sostenibilidad, la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, y su posterior desarrollo reglamentario establecen una serie de medidas con la finalidad de fomentar el ahorro y la eficiencia energética en nuestra Comunidad Autónoma, previendo la cooperación de todas las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos, en la gestión de las competencias atribuidas por esta Ley, para alcanzar los retos propuestos en cuanto a la eficiencia energética de las edificaciones y la sostenibilidad de las ciudades.

Se pretende también intervenir en la ciudad entendiéndola como espacio global, donde se compaginan el habitar, el trabajo y el ocio, con actuaciones en materia de vivienda, espacios libres y equipamientos, entre ellos, los edificios de interés arquitectónico.

Actuar sobre los edificios de interés arquitectónico, por tanto, es otro de los objetivos de este Plan, mediante la rehabilitación y adecuación de sus espacios, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, todo ello como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

Se pretende igualmente fomentar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas.

Por último, se establece como objetivo mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

IV

El presente Plan consta de 5 títulos, con sus correspondientes capítulos, contando en total con 93 artículos, 10 disposiciones adicionales, 3 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria, 2 disposiciones finales y 7 anexos.

El Título I contiene las disposiciones generales divididas en dos capítulos. El Capítulo I regula los objetivos y principios rectores del Plan, la determinación de las personas de especial protección en materia de vivienda, la relación con otros instrumentos de planificación, la financiación y actuaciones inspectoras, así como la creación de la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan. Establece también la determinación de que los programas que se definan por los correspondientes planes estatales de vivienda quedarán integrados en este Plan andaluz, con cargo a cuya financiación podrán complementarse las ayudas previstas en el mismo para determinados programas, mediante la aprobación de las bases reguladoras para la concesión de las ayudas previstas en dicho Plan Estatal y en los planes estatales que lo sustituyan y efectuar las oportunas convocatorias. Se incorporan por tanto a este Plan los nuevos programas incorporados a su vez al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, el programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, y el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

La necesaria cooperación con la Administración del Estado en esta materia, se ha plasmado en el Convenio con la Junta de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal, publicado por Resolución de 1 de agosto de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, el cual tiene por objeto el establecimiento de las pautas de colaboración y los compromisos mutuos de las partes, en orden a garantizar la ejecución de dicho Plan Estatal, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante la acción coordinada de ambas Administraciones.

Entre los programas del referido Plan, merece la pena destacar el programa de ayudas para la adquisición de vivienda habitual por los jóvenes, que no ha llegado a ponerse en marcha en nuestra Comunidad, así como los nuevos programas establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 9 de marzo, y en la Orden Ministerial de 9 de abril de 2020, a que antes se ha hecho referencia.

El segundo Capítulo de este primer Título relaciona las entidades que podrán actuar como colaboradoras en la ejecución de los programas previstos en el Plan. Además, contiene una importante novedad como es la creación del Sistema de Información de Vivienda de Andalucía, que aglutinando la información disponible en materia de oferta y demanda de vivienda procedente de los distintos organismos de la Administración estatal, autonómica y municipal, permitirá identificar aquellos territorios con déficit en la oferta de vivienda en relación con la demanda real o previsible, así como detectar las edificaciones residenciales que presenten graves deficiencias, con el fin de concentrar los esfuerzos en dichas áreas, que se consignan como zonas prioritarias para el desarrollo de los programas del Plan.

El Título II recoge las disposiciones en materia de acceso a la vivienda, estableciéndose los distintos programas de vivienda protegida, la forma de determinar su precio, ingresos de los destinatarios y los programas de fomento de la promoción de este tipo de viviendas. Se ha optado, como en otros planes de vivienda, tanto de nuestra Comunidad Autónoma como de otras Comunidades, por acortar los plazos de protección, para hacer de la vivienda protegida un producto más atractivo, tanto para los promotores y destinatarios de las viviendas, como para lograr captar la financiación de las entidades de crédito, con el fin de fomentar su construcción e incrementar el parque de este tipo de viviendas. Conviene destacar que en los últimos años la promoción de viviendas protegidas ha sido muy escasa, produciéndose un desajuste entre el suelo calificado para estas viviendas y la efectiva construcción de las mismas. El establecimiento de los plazos de protección previstos en el Plan se contempla como una actuación de fomento que no supone el empleo de ayudas económicas, y que repercute en que se incremente la promoción de viviendas protegidas, con precios inferiores a los de la vivienda libre, facilitando la consecución del derecho de acceso a una vivienda digna. No obstante, se dispone que en las normas de desarrollo del Plan puedan establecerse periodos de protección superiores a los regulados, vinculados a la obtención de financiación, particularmente en los casos en que los planes estatales de vivienda lo exijan.

En cuanto al precio, se prevé una ponderación mediante coeficientes del módulo base para el cálculo del precio de referencia de las viviendas y alojamientos protegidos. Dichos coeficientes se han determinado de acuerdo a los precios medios que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, comparándolos con precios publicados en portales inmobiliarios, a fin de determinar el coeficiente aplicable por municipio, 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.

Se incluyen en este título distintos programas destinados al fomento de la promoción de viviendas protegidas en alquiler, a desarrollar preferentemente en los patrimonios públicos de suelo, y el fomento también de la construcción de vivienda protegida en los terrenos reservados para ello en el planeamiento, así como a facilitar el acceso a la vivienda en régimen de propiedad a las personas jóvenes menores de 35 años.

Los programas rehabilitación residencial y urbana se contienen en el Título III, en el que cabe mencionar la existencia de un programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública. También merece destacarse el programa destinado a financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial que sean necesarias debido a causas excepcionales, como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen en fenómenos naturales sobrevenidos.

Se ha considerado oportuno mantener en este Título los programas de rehabilitación de vivienda y de rehabilitación de edificios, tradicionalmente desarrollados en nuestra Comunidad Autónoma, en ejecución de los sucesivos planes de vivienda, tanto autonómicos como estatales, y en sus distintas líneas de actuación, destinadas al fomento de la conservación, la implantación de la accesibilidad universal y la mejora de la eficiencia energética.

En cuanto a la rehabilitación urbana, se incluye en el Plan el programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico, que tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación de edificios con un destacado interés patrimonial, independientemente de que

su titularidad sea pública o privada, permitiendo por tanto que se actúe sobre inmuebles incluidos en el catálogo o en el inventario de bienes de interés cultural, aunque su titularidad sea privada, lo que no ha sido posible en el marco del Plan 2016-2020, que sólo contemplaba la rehabilitación de edificios públicos.

Otros programas incluidos en el Plan respecto a la rehabilitación urbana son el destinado a la rehabilitación del espacio público y a la rehabilitación de los conjuntos históricos, y el programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA), que sustituyen a las antiguas Áreas de Rehabilitación Integral.

El Título IV contiene los programas destinados a paliar la vulnerabilidad residencial, pudiéndose destacar el programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, las entidades públicas y las del Tercer Sector de Andalucía, destinado a la creación de una red de viviendas para su destino a víctimas de violencia de género, personas desahuciadas de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; el programa de realojo para familias afectadas por las ejecuciones hipotecarias, consistente en ayudas para el pago de la renta de las viviendas a las que accedan tras el lanzamiento de la que ocupaban con anterioridad; y el programa de apoyo a las emergencias residenciales, destinado a las familias con riesgo de exclusión, derivado de la posibilidad de perder su vivienda al no poder afrontar el pago de la renta o de las cuotas del préstamo hipotecario, y consistente también en ayudas para satisfacer dichos pagos.

En el Título V se contemplan distintas líneas de actuación. La primera de ellas, el fomento de la investigación en materia de vivienda, rehabilitación y arquitectura, resulta necesaria porque el análisis y el conocimiento de la realidad de la vivienda en Andalucía es un factor fundamental a la hora de determinar las medidas a adoptar para propiciar un proceso de transformación que repercuta en una mejora en las condiciones de vida de la ciudadanía andaluza. En este nuevo Plan se pretende promover la actividad investigadora sobre temas específicos en las distintas áreas de intervención a efectos de fundamentar actuaciones concretas y coherentes, mediante ayudas para la promoción y desarrollo de esta actividad.

Se promoverán también líneas de subvención consistentes en becas de formación destinadas a profesionales de los ámbitos de la vivienda, la rehabilitación y la arquitectura, contribuyendo con ello a que estas disciplinas aporten soluciones en beneficio de la sociedad.

Por otra parte, se establecen los Premios Andalucía de Arquitectura, con el fin de estimular y reconocer a las personas y entidades que hayan contribuido al conocimiento y difusión de materias y acciones relacionadas con la vivienda, la rehabilitación y la arquitectura. Igualmente, se prevé la participación en los programas de cooperación territorial europea. Se dispone también la creación mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda del Foro Andaluz de la Vivienda, como instrumento de participación y transferencia de información y conocimiento en materia de vivienda, rehabilitación y arquitectura, con el objeto de establecer un cauce de participación y debate de los agentes sociales implicados en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación, y promover medidas y acciones que repercutan en un mayor bienestar para la ciudadanía en Andalucía.

Por último el Plan contiene una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales y 7 anexos, en los que se recogen, entre otros, el glosario de los conceptos utilizados en el mismo, los coeficientes territoriales que se establecen para el cálculo del módulo ponderado y precio máximo legal de las viviendas protegidas, así como los objetivos e indicadores y la estimación de su coste y fuentes de financiación para los 5 primeros años de vigencia del Plan, transcurridos los cuales será necesario proceder a la revisión del mismo, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

V

Las actividades de planificación regional en materia de vivienda se encuentran incluidas en el anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que este Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 tiene la consideración de Plan con

incidencia en la ordenación del territorio y el contenido establecido para ellos en la expresada Ley, además del previsto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Dado que la gestión eficaz de este nuevo Plan y el cumplimiento de sus objetivos requiere la actuación conjunta de corporaciones locales, personas promotoras, entidades financieras, colegios profesionales, entidades del tercer sector, asociaciones de consumidores y usuarios y los agentes económicos y sociales que operan en Andalucía, se ha facilitado que todas estas entidades vinculadas con la problemática de la vivienda participen en su redacción.

Por otra parte, en la elaboración de este Decreto se han respetado los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, actuándose de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

En efecto, es evidente el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia en el interés general de los programas que se establecen, siendo este Decreto el instrumento normativo adecuado para garantizar su consecución, dado que en él se concretan, como se ha dicho, las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma, incorporando acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, se persigue con ello un interés general al contribuir a mejorar y adecuar los programas y actuaciones existentes en materia de vivienda, teniendo en cuenta la evolución que ha experimentado el mercado inmobiliario y la experiencia adquirida en la aplicación de los programas del Plan que ahora se sustituye.

Como se ha expuesto, el Plan tiene la consideración de Plan con incidencia en la ordenación del territorio. Por tanto, su regulación ha de llevarse a cabo mediante la aprobación de una norma con rango de decreto del Consejo de Gobierno, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 18 de la Ley 1/1994, de 11 de enero. Además esta norma contiene la regulación imprescindible para alcanzar los objetivos perseguidos, por lo que es acorde con el principio de proporcionalidad.

Se cumple también el principio de seguridad jurídica, dado que se enmarca adecuadamente en el ordenamiento jurídico, respondiendo al reparto competencial establecido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía para Andalucía, y respetando la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida del Suelo y su Reglamento. Esto conlleva un marco normativo estable y predecible para las Administraciones Públicas y la ciudadanía.

En cuanto al principio de transparencia, se le dará la ordenada publicidad a través de los boletines oficiales y mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía. También, en aplicación del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con carácter previo a su elaboración, se sometieron a consulta pública los aspectos relativos a la iniciativa, y se ha seguido el trámite de audiencia a las distintas entidades representativas del sector.

Por último, respecto al principio de eficiencia, aunque serán las correspondientes órdenes de desarrollo de los distintos programas las que regularán los procedimientos para la aplicación de las medidas y acceso a las ayudas previstas en el Plan, podemos adelantar que, como se ha dicho, una de las causas que justifican la tramitación de este nuevo Plan es simplificar al máximo estos procedimientos, para conseguir la agilización imprescindible que permita que las ayudas cumplan su finalidad.

Por todo ello, a propuesta de la Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y el artículo 27 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 del día 30 de junio de 2020,

DISPONGO

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Normas comunes

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente Decreto tiene por objeto regular el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, como documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucional y estatutariamente consagrados.

2. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, las determinaciones del presente Plan serán objeto de revisión, al menos, cada cinco años, desde la fecha de su publicación, sin perjuicio de su posible prórroga, en función del desarrollo de las actuaciones previstas en el mismo.

Artículo 2. *Objetivos.*

1. Para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada establecido en el artículo 1, el contenido del presente Plan se orienta hacia la consecución de los siguientes objetivos:

a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.

b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.

c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.

d) Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.

e) Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.

f) Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.

g) Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de los propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

h) Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.

i) Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.

k) Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

l) Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

m) Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

2. Se fija también como objetivo del presente Plan mejorar el acceso a los servicios de administración electrónica y otros servicios públicos electrónicos interoperables, de forma que la digitalización redunde en beneficio de los ciudadanos y las empresas, en el acceso a las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan, para alcanzar los objetivos del apartado anterior.

Artículo 3. *Desarrollo, concertación y publicidad.*

1. Corresponde el desarrollo e impulso del presente Plan a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la consejería competente en materia de vivienda.

2. El presente Plan se desarrollará con la colaboración de las Administraciones Públicas implicadas en su gestión, como la Administración General del Estado, a través del Ministerio competente en materia de vivienda, las entidades locales y los entes públicos dependientes o vinculados a éstas con competencias en la materia. La colaboración con los entes locales se llevará a cabo a través de los convenios de cooperación previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Se promoverá la firma de protocolos generales de actuación y convenios de colaboración público-privada con el fin de fomentar la participación en la gestión de los programas, de la Administración corporativa y de los agentes privados, para lograr los objetivos del presente Plan.

3. Las actuaciones en desarrollo de los distintos programas regulados en el Plan serán coherentes con los estudios y diagnósticos en materia de vivienda conocidos de carácter oficial, con el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía previsto en el artículo 13 y con la información contenida en los planes municipales de vivienda y suelo, así como la que se obtiene de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida.

4. Los actos de difusión y publicidad y los carteles de obra de las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan deberán recoger expresamente su inclusión en el mismo, de acuerdo con lo establecido a tal efecto por orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, que deberá respetar la estrategia global de comunicación de la Administración de la Junta de Andalucía, en cuanto al respeto de la identidad corporativa, uso de lenguaje e imágenes no sexistas y accesibilidad a la comunicación institucional, así como, en su caso, a los principios recogidos en la Ley 6/2005, de 8 de abril, reguladora de la Actividad Publicitaria de las Administraciones Públicas de Andalucía. En el caso de que las actuaciones cuenten con financiación europea en el marco de los Programas Operativos FEDER de Andalucía, se deberá cumplir, además, con la normativa comunitaria, nacional y autonómica que le sea de aplicación.

5. En la normativa de desarrollo de los programas previstos en el presente Plan, podrá establecerse como requisito el no haber sido condenados por un delito de allanamiento de morada o de usurpación de vivienda, previstos respectivamente en los artículos 202 y 245 del Código Penal, o condenados en procedimiento civil de tutela sumaria de la posesión o

precario o sancionados en un procedimiento administrativo por ocupación sin título de una vivienda de titularidad pública, según se prevé en el artículo 37.7 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, y en el artículo 15.2.f) de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, en el plazo que se determine, según los casos, anterior a la solicitud de la ayuda, a contar desde la firmeza de la sentencia o resolución administrativa. En dicha normativa podrá regularse que a determinados colectivos vulnerables o personas de especial protección, en función de sus circunstancias, pueda eximírseles del expresado requisito.

Artículo 4. *Principios rectores.*

La Administración de la Junta de Andalucía desarrollará su política pública en materia de vivienda mediante la aplicación efectiva de los siguientes principios rectores:

a) Equidad: Las Administraciones Públicas promoverán las condiciones para que la igualdad entre todas las personas sea real y efectiva, facilitando el ejercicio de los derechos reconocidos y el cumplimiento de los deberes establecidos en la normativa. Este principio, previsto tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, como en la Constitución Española, deberá guiar las actuaciones de los actores públicos y privados dirigidas a la ciudadanía, y especialmente con aquellos grupos, con especiales dificultades para el acceso a la vivienda.

b) Responsabilidad pública y cooperación institucional: La consecución de los objetivos del Plan requiere de la colaboración leal y eficaz de las Administraciones Públicas implicadas, así como de su compromiso en la remoción de todos los obstáculos existentes para garantizar su efectividad.

c) Transversalidad: El acceso a la vivienda de las personas con menos recursos en Andalucía exige actuaciones en otras esferas de la vida, como pueden ser el empleo, la estructura familiar y social, la salud y el consumo en todos los niveles territoriales, para lo que se promoverá la colaboración con aquellas consejerías competentes en las citadas materias.

d) Descentralización y respeto a la autonomía municipal: El territorio, tanto en su dimensión social, donde se interrelacionan las condiciones socioeconómicas de la población y las condiciones físicas, productivas y urbanísticas del entorno como en su dimensión administrativa, en la que se establece nuestro marco de distribución de competencias, hace de los principios de descentralización y territorialidad complemento necesario.

Los nuevos modelos de gestión que han aparecido durante los últimos años permiten mejorar e implicar a todas las partes en la ejecución de actuaciones y medidas. Estas nuevas figuras permitirán realizar de manera más efectiva la aplicación de las actuaciones en entidades locales. Conforme a lo previsto en la Ley 5/2010, de 11 de junio, son los municipios quienes deben de desempeñar un papel relevante en los servicios públicos.

e) Participación: La participación ciudadana en la elaboración, implementación y evaluación de las políticas públicas representa uno de los objetivos básicos de los poderes públicos, tal y como lo recoge nuestro Estatuto de Autonomía en su artículo 10.3.19.º Una sociedad democrática, social y avanzada debe incorporar el mayor nivel posible de participación de todos los agentes económicos y sociales en los asuntos públicos que le afecten, creando una cultura de responsabilidad compartida y de gestión de sus propios intereses. El principio de participación, principio fundamental en este tipo de sociedades democráticas, permite una adecuada planificación, aplicación y evaluación de las políticas públicas en materia de vivienda.

f) Complementariedad: La política pública de viviendas integrará todas las medidas de ayuda y fomento contempladas en el presente Plan, las cuales podrán tener como beneficiarios a los destinatarios finales de las viviendas protegidas, a los promotores públicos y privados de viviendas protegidas, o a las entidades u organismos colaboradores en el desarrollo de los distintos programas, todas las cuales se diseñan con un mismo fin.

g) Transparencia: Instrumento para facilitar el conocimiento por la ciudadanía de la actividad de los poderes públicos y, en particular, de la política de vivienda.

h) Igualdad: Principio irrenunciable en la planificación para garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

i) Rendición de cuentas, como base del buen gobierno y de una sociedad democrática.

Artículo 5. *Personas de especial protección beneficiarias.*

1. Son personas de especial protección, a efectos de lo establecido en el presente Plan:

a) Las personas jóvenes menores de 35 años.
b) Las personas mayores de 65 años.
c) Las personas con discapacidad o dependencia.
d) Las personas con personas dependientes a su cargo.
e) Las mujeres embarazadas sin recursos, para los programas regulados en los capítulos II, III y IV del título IV.
f) Las víctimas de la violencia de género.
g) Las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla.
h) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
i) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
j) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejia y tetraplejia será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.
k) Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.
l) Las personas emigrantes retornadas.
m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

2. Las órdenes de desarrollo de los distintos programas del Plan, en función de su finalidad, establecerán criterios de priorización en el acceso a las ayudas para las personas comprendidas en el apartado 1, especialmente en el caso de las mujeres víctimas de violencia de género.

Artículo 6. *Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.*

1. Los programas y ayudas previstos en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, así como los que se contengan en los sucesivos planes estatales, en el marco del convenio de colaboración suscrito por la Administración del Estado y la Administración de la Junta de Andalucía, para la aplicación de los mismos en nuestra Comunidad Autónoma, se añaden a los programas previstos en este Decreto, y se gestionarán por la consejería competente en materia de vivienda.
2. Con objeto de desarrollar la actuaciones previstas en el marco de dichos planes estatales y obtener la correspondiente financiación, así como complementar las previsiones de los mismos aportando financiación autonómica, la consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar las bases reguladoras para la selección de las actuaciones y la concesión, en su caso, de las correspondientes ayudas, conforme a las previsiones de dichos planes estatales.
3. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el presente Plan y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto.
4. Podrán elaborarse a instancias de la consejería competente en materia de vivienda, dentro de los programas correspondientes y en los términos allí previstos, Planes de Reforma Interior correspondientes a las Áreas de Regeneración Urbanas y Accesibilidad, que habrán de desarrollarse mediante la suscripción del oportuno convenio entre las Administraciones Públicas autonómica y local con competencia en materia de urbanismo.

Artículo 7. *Planes municipales de vivienda y suelo.*

1. Para el desarrollo de las actuaciones previstas en el presente Plan, cuando así se prevea en las normas de desarrollo del mismo, las entidades locales deberán contar con un plan municipal de vivienda y suelo aprobado definitivamente, con el contenido fijado por el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

2. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

3. La consejería competente en materia de vivienda prestará asesoramiento técnico, mediante cursos de formación a los municipios que lo soliciten para la elaboración de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación a este Plan de los planes municipales de vivienda y suelo, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes. En dicha orden, respetando en todo caso el contenido fijado en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se regulará el contenido imprescindible de los planes una vez elaborados, revisados o adaptados, que en todo caso incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

5. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus revisiones al correspondiente órgano territorial provincial de la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde su aprobación definitiva.

Artículo 8. *Plan de Intervención social.*

1. En aquellos programas para los que el presente Decreto así lo prevea, se propiciará un tratamiento integral y multidisciplinar de las actuaciones que tengan una especial incidencia en relación con colectivos más desfavorecidos o necesitados de atención social, o en relación con los ámbitos en los que se considere imprescindible adoptar medidas de acompañamiento social de forma conjunta y coordinada a los programas del Plan. Dicha coordinación se realizará mediante la elaboración por parte del promotor, tanto público como privado, de un Plan de Intervención Social, que será coherente con el Proyecto de Intervención Social a que se refiere el artículo 28 de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía, y que deberá tener como contenido mínimo el desarrollo al menos de los siguientes apartados:

a) Detección de problemas.
b) Diagnóstico.
c) Objetivos.
d) Intervención.
e) Resumen.

2. El Plan de intervención social estará basado en los siguientes principios orientadores:

a) Participación de la población.
b) Igualdad de género.
c) Accesibilidad universal.
d) Trabajo en red.
e) Justicia social.
f) Labor pedagógica.
g) Repercusión sobre la generación de empleo.
h) La cohesión social y urbana.
i) Sostenibilidad y respeto medioambiental.

Artículo 9. *Financiación.*

1. Para garantizar la viabilidad de los programas de promoción de nuevas viviendas, así como los programas de rehabilitación urbana, la Administración de la Junta de Andalucía promoverá la suscripción de acuerdos con las entidades financieras, a los efectos de establecer un marco de confianza y seguridad jurídica y las condiciones necesarias para el acceso a la financiación de los promotores públicos y privados de vivienda en venta o alquiler, o de rehabilitación de viviendas, y de igual forma, garantizar el acceso a la financiación a los adquirentes de viviendas con protección, o a personas físicas o jurídicas que emprendan acciones para la rehabilitación de sus viviendas o edificios. A tal fin se promoverá la firma de un Acuerdo Marco de Financiación del presente Plan.

2. Al mismo tiempo, este Plan y sus instrumentos de desarrollo, que en el caso de regulación de las ayudas o subvenciones se articulará mediante bases reguladoras, se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, durante la vigencia del Plan, en garantía de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

3. De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del presente Plan, podrá priorizarse la actuación mediante concertación con entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, velando en cualquier caso por el interés público de las actuaciones y su retorno social.

4. La concesión de cualquier ayuda pública derivada de las actuaciones contempladas en el presente Plan o en sus instrumentos de desarrollo estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes.

5. Las actuaciones protegidas recogidas en este Plan podrán acogerse tanto a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea y las que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos programas y planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, fijadas en los programas de este Plan, ya sean complementarias de las medidas estatales o se deriven de programas de financiación autonómica exclusiva. Esta financiación estará condicionada a los créditos que se destinen a la Comunidad Autónoma de Andalucía en los planes estatales de vivienda que sustituyan al vigente y que dependerá en todo caso de las disponibilidades presupuestarias existentes.

6. Para la financiación de determinadas actuaciones se contará con los créditos de Fondos Europeos contenidos en la programación financiera del Marco 2014-2020, que se apruebe por la Ley del Presupuesto en cada anualidad, y por el futuro Marco 2021-2027.

7. El conjunto de medidas que conforman el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, contarán con la financiación estimada que se establece en los Anexos III y IV, para los cinco primeros años de vigencia del mismo, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos que se recogen en el Anexo II para el mismo periodo.

8. Para el cumplimiento efectivo de los objetivos sociales del presente Plan, la Administración de la Junta de Andalucía incorporará cláusulas sociales en la contratación pública que se efectúe en la ejecución de las actuaciones contempladas en el mismo, conforme a lo previsto en la normativa común de contratación del sector público.

9. Constituyen objetivos y financiación del presente Plan todas las actuaciones financiadas a partir de la entrada en vigor del mismo, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que tengan como destino actuaciones en materia de vivienda y regeneración urbana.

Artículo 10. *Inspección.*

1. La consejería competente en materia de vivienda, dentro de la planificación de la actividad inspectora en dicha materia, incluirá aquellas actuaciones inspectoras cuya planificación sea necesaria en relación con los distintos programas que se contienen o sean desarrollo del presente Plan.

2. La actividad inspectora de la referida Consejería se llevará a cabo por los funcionarios del Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de

Andalucía, y se podrá ejercer de forma descentralizada, a través de los órganos territoriales provinciales, y con la participación y colaboración de Administraciones Públicas y empresas públicas municipales o provinciales, así como la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. La tarea inspectora se centrará en garantizar la función social de la vivienda protegida, evitando su uso como vivienda turística, su no ocupación, el sobreprecio en el alquiler y transmisiones, así como la ocupación ilegal de las mismas.

3. Dicha Consejería desarrollará un plan de inspección sobre las viviendas del parque público de la Junta de Andalucía a los efectos de comprobar el correcto uso y ocupación por sus arrendatarios, con el fin de garantizar la función social de dichas viviendas. Este plan se elaborará en colaboración con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, entidad que tiene asignada la administración y gestión del patrimonio público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.d) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Artículo 11. *Seguimiento y evaluabilidad.*

1. Se crea, adscrita a la consejería competente en materia de vivienda, la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, como órgano colegiado asesor de participación social, cuyo funcionamiento se ajustará a las normas contenidas en el Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía y a la Subsección 1.ª de la Sección 3.ª del Capítulo II del Título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. La Comisión de Seguimiento y Participación estará presidida por la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda, que ostentará el voto de calidad en caso de empate, e integrada, además, por las siguientes personas, en base a su vinculación con la problemática de la vivienda de los colectivos que representan:

a) Dos en representación de las organizaciones empresariales más representativas a nivel estatal y dos en representación de las organizaciones empresariales más representativas de Andalucía. En el supuesto de que coincida la mayor representatividad a nivel autonómico y a nivel estatal, serán dos los representantes de estas organizaciones, a propuesta de las mismas.

b) Dos en representación de las organizaciones sindicales más representativas a nivel estatal y dos en representación de las organizaciones sindicales más representativas de Andalucía. En el supuesto de que coincida la mayor representatividad a nivel autonómico y a nivel estatal, serán dos los representantes de estas organizaciones, a propuesta de las mismas.

c) Una en representación de las organizaciones de personas consumidoras y usuarias de Andalucía, propuesta por el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía.

d) Una en representación de la Asociación Andaluza de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo.

e) Una en representación de la Secretaría General de la Administración autonómica con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

f) Dos en representación de los gobiernos locales, a propuesta de la asociación de municipios y provincias de mayor implantación en Andalucía.

g) Una en representación del tercer sector de acción social, a propuesta de la Mesa del Tercer Sector de Andalucía.

h) Una en representación de las Universidades de Andalucía, a propuesta del Consejo Andaluz de Universidades.

i) Cinco en representación de los colegios profesionales vinculados al sector de la vivienda, a propuesta de los Consejos andaluces de los Colegios de Arquitectos, de los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, de los Colegios de Administradores de Fincas y de los Colegios de Diplomados en Trabajo Social y Asistentes Sociales.

3. La designación de las personas integrantes de la Comisión de Seguimiento y Participación será efectuada, así como la de sus suplentes, por la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, a propuesta de las entidades que representan. En la designación de las personas deberá respetarse el principio de representación equilibrada de mujeres y hombres, conforme a lo establecido en el artículo 19.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

Dichas personas no percibirán indemnizaciones por razón de su asistencia a las reuniones de la Comisión.

4. La persona titular de la Presidencia nombrará, de entre el personal funcionario adscrito al órgano directivo con competencias en materia de vivienda, a la persona que desempeñe la Secretaría, así como su suplente, que actuarán con voz y sin voto.

5. La convocatoria de las reuniones se realizará por la persona titular de la Secretaría, por orden de la Presidencia, en la que se incluirá el orden del día, con una antelación mínima de dos días. A tal fin y antes de efectuarse su convocatoria, los miembros de la Comisión podrán remitir a la persona titular de la Secretaría, por cualquier medio que acredite su recepción, las propuestas de asuntos para incluir en el orden del día de la siguiente reunión. Salvo que no resulte posible, las convocatorias serán remitidas a los miembros del órgano colegiado a través de medios electrónicos, haciendo constar en la misma el orden del día junto con la documentación necesaria para su deliberación cuando sea posible, las condiciones en las que se va a celebrar la sesión, el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en que estén disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión.

6. La Comisión de Seguimiento y Participación se reunirá dos veces al año, para dar cuenta de las acciones puestas en marcha, celebrándose la primera cuando hayan transcurrido tres meses. Las reuniones podrán celebrarse mediante la asistencia de sus miembros utilizando redes de comunicación a distancia, para lo que se deberán establecer las medidas adecuadas que garanticen la identidad de las personas comunicantes y la autenticidad de la información entre ellas transmitida. Podrán convocarse también sesiones extraordinarias, a petición de al menos de una cuarta parte de los miembros de la Comisión.

7. Los informes que deberán emitirse anualmente sobre seguimiento del Plan se publicarán en el portal de la transparencia de la Junta de Andalucía.

8. Serán funciones de la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan:

a) Ser consultada en el procedimiento de elaboración de las normas y demás instrumentos de desarrollo del presente Plan, teniendo el acuerdo que se adopte carácter preceptivo y no vinculante; realizará el seguimiento de las actuaciones que en desarrollo del mismo se ejecuten, y emitirá anualmente un Informe del grado de consecución los objetivos previstos en ejecución del Plan, en el plazo de tres meses desde la finalización de cada anualidad, desde su entrada en vigor, así como realizará las propuestas de actuación que estime oportunas.

b) Supervisar, coordinar, proponer y, en su caso, adoptar las medidas necesarias que aseguren el mejor desarrollo y ejecución del Plan en todo el territorio de Andalucía, coordinando las actuaciones que se desarrollen.

c) Elevar cuantas propuestas consideren oportunas al Foro Andaluz de la Vivienda como órgano de máximo nivel de representación de la vivienda en Andalucía.

d) Ser informada en relación con las propuestas de los convenios de colaboración y de concertación a suscribir para el desarrollo de los Programas del Plan.

e) Coordinar el seguimiento de los planes municipales de vivienda y suelo y efectuar propuestas para el fomento de la elaboración de dichos planes.

f) Aquellas otras que pueda encomendarle la consejería competente en materia de Vivienda.

9. Se creará un grupo de trabajo específico para la realización de los trabajos de análisis, evaluación y propuestas de métodos y procesos, para su implementación en el Plan, como plan estratégico de políticas públicas en materia de vivienda en la Junta de Andalucía.

La persona titular del órgano directivo competente en materia de vivienda designará al director del grupo de trabajo de entre los funcionarios adscritos a dicho órgano, así como a las demás personas integrantes del referido grupo, a cuyas reuniones se invitará a personal

del Instituto Andaluz de Administración Pública, así como, en función de las materias a tratar, a las personas expertas, asesoras y colaboradoras que se consideren de interés, y especialmente, a los agentes económicos y sociales, así como de las organizaciones de consumidores más representativas en Andalucía.

CAPÍTULO II

Instrumentos de apoyo y colaboración

Artículo 12. *Convenios de colaboración.*

1. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de los programas que se encuentren incluidos en este Plan:

a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.

b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social, organizaciones empresariales y patronales del sector de la construcción y la promoción y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración Pública andaluza, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

2. La colaboración con las entidades descritas en el apartado precedente se articulará a través del oportuno convenio, que habrá de cumplir los requisitos, contenido y formalidades que se establecen en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y el resto de legislación reguladora específica; debiendo definir en todo caso los derechos y obligaciones que asumen las partes en relación con la concreta actividad y finalidad pública a cuyo destino dirigen su actividad, así como el plazo de vigencia del mismo, que no podrá exceder del plazo de vigencia del presente Plan, sin perjuicio de las prórrogas que en su caso se acuerden. Todo ello con el establecimiento de las necesarias garantías, y previa la suscripción de convenio en los términos y con los requisitos y formalidades establecidos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y demás normativa de legal aplicación.

La colaboración con los entes locales se llevará a cabo a través de los convenios de colaboración previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2010, de 11 de junio.

3. En el desarrollo de los concretos programas de fomento y ayuda definidos por el presente Plan, podrá concertarse mediante convenio con las entidades colaboradoras descritas en el presente artículo, la atribución a éstas de facultades específicas de gestión y ejecución de los mismos, incluyendo la percepción, depósito y distribución de fondos públicos, así como el control de la forma y plazo de presentación de la justificación por los beneficiarios, y del cumplimiento de las condiciones de entrega a los mismos.

4. En el supuesto de que las entidades colaboradoras sean personas sujetas a derecho privado, distintas de las contenidas en la letra b) del apartado 1, se seleccionarán previamente mediante un procedimiento sometido a los principios de publicidad, concurrencia, igualdad y no discriminación, y la colaboración se formalizará mediante convenio.

5. Cuando en virtud del objeto de la colaboración sea de aplicación plena la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la selección de las entidades colaboradoras se realizará conforme a los preceptos establecidos en dicha Ley. En este supuesto, el contrato, que incluirá necesariamente el contenido mínimo previsto en el artículo 16.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como el que resulte preceptivo de acuerdo

con la normativa reguladora de los contratos públicos, deberá hacer mención expresa al sometimiento del contratista al resto de las obligaciones impuestas a las entidades colaboradoras por dicha Ley.

Artículo 13. *Sistema de Información de Vivienda en Andalucía.*

1. Se establece el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía (en adelante, SIVA), como instrumento de información, estudio y análisis de la vivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva mejora del parque residencial en Andalucía. El SIVA estará bajo la responsabilidad funcional del órgano directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía y centralizará la recepción y procesado de toda la información disponible en las siguientes materias:

a) En relación con la oferta y demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía, procedente de los diversos organismos oficiales de la Administración autonómica y otras Administraciones Públicas con competencias en la materia, en los términos que se describirán en el presente artículo, con el objeto de identificar aquellos ámbitos territoriales que pudieran tener estructural o coyunturalmente un déficit en la oferta de vivienda en relación con la demanda real y/o previsible, o en los que el mercado no resultara eficiente para satisfacer la demanda existente, o en los que la población demandante de vivienda mayoritariamente estuviera en una situación socio-financiera inadecuada para acceder a la oferta en los términos del mercado existente.

b) El SIVA centralizará la información que obre en poder de las Administraciones indicadas relativa a los espacios donde se detecten edificaciones residenciales que puedan presentar deficiencias en su conservación, mayor edad de la edificación, y afectadas por procesos de segregación social, o ámbitos en los que las mismas estén integrados y cuenten con graves deficiencias o antigüedad en sus servicios o infraestructuras, a los efectos de lo que se establece en el artículo 40.

c) Identificación de los ámbitos territoriales, de acuerdo con los criterios de delimitación fijados por el apartado 2, en relación con los cuales procederá la aplicación de aquellos programas que, según lo previsto en el presente Plan, puedan estar destinados únicamente a ámbitos territoriales específicos donde se identifiquen las necesidades correspondientes.

2. En relación con la recepción y procesado de la información a que se refiere la letra a) del apartado 1, se entenderá que constituyen un ámbito territorial, aquellas áreas agrupadas en los distintos niveles en los que se describe el sistema de ciudades articulado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre:

a) Primer nivel: centros regionales.
b) Segundo nivel: redes de ciudades medias.
c) Tercer nivel: redes de asentamientos en áreas rurales.

3. Para la realización de las tareas descritas en el apartado 1, y en el marco del principio de colaboración, el órgano directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía recabará de las entidades locales información sobre los ámbitos territoriales específicos a que se refiere el apartado anterior, relativa a:

a) Número, entidad, régimen de acceso y condiciones socioeconómicas genéricas de los demandantes de vivienda protegida y necesidades de vivienda del municipio.

b) Número, entidad, condiciones y demás circunstancias relevantes de las viviendas desocupadas existentes, ya sean de venta y renta libre o protegidas, así como nivel de ocupación de las vivienda del parque público municipal, en su caso.

c) Superficie de suelo urbano consolidado de uso residencial no edificado, con indicación del aprovechamiento, edificabilidad y número de viviendas susceptibles de materializarse sobre los mismos, así como estructura pública o privada de la propiedad de los mismos, de ser conocida.

d) Superficie de suelo urbano no consolidado, o urbanizable, de uso urbanístico residencial, con indicación del aprovechamiento, edificabilidad y número de viviendas

susceptibles de materializarse sobre los mismos, estructura pública o privada de la propiedad de los mismos, de ser conocida; así como el nivel de ejecución de las obras de urbanización y de consolidación por la edificación, en su caso.

e) Superficies de suelo que el planeamiento destine a equipamientos compatibles con alojamientos temporales, de emergencia, o permanentes dirigidos a colectivos específicos o vulnerables, con indicación de su condición de urbanizados o no, consolidados o no por la edificación, y descripción del número existente o potencial de unidades habitacionales.

f) Información sobre los precios de mercado de las distintas tipologías de vivienda libre y su relación con los precios máximos de los distintos regímenes de vivienda protegida.

g) Información sobre las transmisiones de vivienda y sus precios, que el mencionado órgano recabará de los Centros de Información Estadística del Notariado y de los Registros de la Propiedad y las empresas tasadoras homologadas por el Banco de España.

h) Situaciones de infravivienda y de chabolismo existente en el municipio.

4. La información descrita en el apartado anterior, y recogida en relación con los ámbitos territoriales específicos, así como la que resulte de otras fuentes de información, como los planes municipales de vivienda y suelo y los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, será analizada para identificar aquellos concretos ámbitos territoriales en los que se advierta una situación como la descrita en el apartado 1. A tal efecto, se elaborará por los servicios técnicos del órgano directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía una memoria que identificará el concreto supuesto en que se encuentra el ámbito territorial, con una descripción de las necesidades de vivienda que se estiman oportunas, desglosada por número y régimen de vivienda y localización preferente. Esta memoria será pública y accesible en el Portal de la Junta de Andalucía.

5. La memoria habrá de indicar expresamente si en el ámbito territorial indicado existen suelos que, con arreglo al planeamiento urbanístico municipal aprobado definitivamente, tengan la condición de reserva de terrenos destinados a viviendas protegidas y se encuentren urbanizados.

6. A la vista de la memoria descrita en el apartado anterior, y en ausencia de Planes de Ordenación de Ámbito Subregional o de previsión en los mismos de reservas de terrenos con destino específico para la ejecución o rehabilitación de viviendas protegidas, que fueren coincidentes con los ámbitos territoriales específicos analizados por la memoria, el órgano directivo en materia de vivienda de la Administración autonómica podrá promover del organismo competente la delimitación de un área de reserva de terrenos con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, suficiente para ejecutar las viviendas necesarias en el número y régimen de vivienda descrito por la memoria, e indicando la localización preferente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 40.

7. La ejecución de las áreas de reserva así delimitadas podrá realizarse mediante gestión indirecta, según los términos establecidos legalmente, siendo competente para tramitar el oportuno expediente el órgano directivo competente en materia de vivienda de la Administración autonómica, por delegación de la persona titular de la consejería competente en dicha materia, debiendo asegurarse en el mismo con las debidas garantías la ejecución de los programas de vivienda protegida, estableciendo plazos de obligatorio cumplimiento.

8. La delimitación, ordenación y ejecución de las áreas de reserva de terrenos así establecidas podrá acordarse mediante convenio interadministrativo con las entidades locales donde se ubiquen.

9. Las entidades locales podrán solicitar de la consejería competente en materia de vivienda la emisión de la memoria prevista en el apartado 5, a fin de analizar en el ámbito territorial en el que se encuentren incardinados, con arreglo al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, si se produce una de las situaciones descritas en el apartado 1, con descripción de las necesidades de vivienda que se estiman oportunas, desglosada por número y régimen de vivienda y localización preferente.

10. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2020, el SIVA será utilizado en la producción de datos estadísticos y cartográficos, para lo cual se garantizará la explotación e integración de sus datos a dichos efectos y se promocionará su uso por el resto de entidades y órganos del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

TÍTULO II

Acceso a la vivienda

CAPÍTULO I

Vivienda protegida

Artículo 14. *Calificación.*

1. Podrán calificarse como viviendas protegidas las sujetas a lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en este Plan.

2. Las viviendas calificadas podrán derivarse de una promoción de nueva construcción, en ejecución o ya terminadas, rehabilitación o reforma integral.

3. Las calificaciones de viviendas con protección, tanto en venta como en alquiler, podrán acogerse a las siguientes categorías:

a) Viviendas protegidas de régimen especial.
b) Viviendas protegidas de régimen general.
c) Viviendas protegidas de precio limitado.

4. La calificación incluirá el uso previsto para las viviendas, que podrá ser uso propio, venta, alquiler o cesión del uso, con independencia de que puedan acogerse a alguno de los programas establecidos en el capítulo II de este Título, sujetos a convocatoria o regulación específica, salvo en el caso de viviendas para uso propio individual, que en cualquier caso se regirán por lo dispuesto para el programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción, regulado en la sección tercera de dicho capítulo.

Las viviendas calificadas en alquiler podrán ser cedidas en opción de compra, conforme a lo establecido en el artículo 17.3.b) del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. En caso de que por la procedencia del suelo, las condiciones de financiación o cualquier otra condición previa, se establezcan requisitos específicos para su adjudicación, se hará constar este hecho en la calificación de vivienda protegida.

6. Los alojamientos serán calificados en alquiler en cualquiera de los programas establecidos para el caso de viviendas en el apartado 3.

Los alojamientos calificados podrán derivarse de una promoción de nueva construcción, en ejecución o ya terminada, rehabilitación o reforma integral.

7. Los suelos de reserva para vivienda protegida de los planeamientos urbanísticos, podrán destinarse a la promoción de alojamientos protegidos, cumpliendo con este destino los mismos fines para los que se encuentran previstos. En este caso, el número de las unidades habitacionales máximo será el que resulte de aplicar las condiciones de superficie mínima prevista legalmente a la edificabilidad de los terrenos.

Artículo 15. *Personas destinatarias de viviendas y alojamientos protegidos.*

1. Las viviendas y alojamientos protegidos se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,00 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 5,5 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general, y 7 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Los alojamientos transitorios a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales comunitarios. Podrán tener también el carácter de equipamiento los alojamientos transitorios destinados a personas de especial protección de las definidas en el artículo 5 de este Decreto, siempre que cuenten con el correspondiente programa de actuación a que se refiere el citado artículo 20.5 de la

Ley 1/2010, de 8 de marzo, y de conformidad con lo establecido por la normativa urbanística que corresponda.

Artículo 16. *Modificación de la calificación definitiva.*

1. Los promotores de viviendas protegidas que una vez obtenida la calificación definitiva no hayan podido adjudicarlas por falta de demanda adecuada en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, podrán solicitar la modificación en el régimen o uso establecido, para todas o varias viviendas de la promoción.

2. La resolución administrativa que modifique la calificación definitiva deberá emitirse por el correspondiente ayuntamiento en el plazo de un mes desde que sea presentada la solicitud, una vez constatada la inexistencia de demanda adecuada, y comunicada al correspondiente órgano territorial provincial de la consejería competente en materia de vivienda en un nuevo plazo de un mes.

3. Respecto al resto de condicionantes, como pueden ser la duración del régimen legal o los precios máximos aplicables, se mantendrán los establecidos en la calificación inicial, sin perjuicio del nuevo coeficiente que corresponda en función el nuevo régimen o programa en su caso, o de las actualizaciones que procedan conforme a lo establecido en el artículo 20 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 41.4.b) del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no implicará modificación de la calificación definitiva, el destino temporal al alquiler de las viviendas calificadas definitivamente para la venta, en los casos en que el promotor y la persona seleccionada como adjudicataria acuerden dicho destino, cuando las circunstancias económicas de esta última no le permitan realizar la compraventa.

5. No podrá autorizarse la modificación o cambio del régimen de cesión en una calificación de viviendas, para las que se haya obtenido financiación cualificada, salvo que el cambio no afecte a los requisitos del programa al amparo del cual se obtuvo dicha financiación.

Artículo 17. *Duración del régimen de protección.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 5 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y el artículo 9.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las viviendas y alojamientos protegidos calificados definitivamente al amparo del presente Plan estarán sometidas al régimen legal de protección durante un periodo que dependerá del programa concreto:

a) Viviendas de régimen especial y alojamientos protegidos: 15 años.
b) Viviendas protegidas de régimen general: 10 años.
c) Viviendas protegidas de precio limitado: 7 años.

2. Dicho periodo de protección no será de aplicación cuando por condición contractual establecida en la enajenación del suelo o como consecuencia de la obtención de financiación, se establezcan plazos superiores, lo que deberá constar en la resolución de calificación definitiva y en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Transcurrido el periodo de protección que corresponda, se extinguirá el régimen legal de vivienda protegida sin necesidad de una declaración expresa.

4. Las viviendas y alojamientos que conforme al planeamiento municipal puedan promoverse sobre suelos de equipamiento, mantendrán la calificación de vivienda protegida mientras se mantenga la clasificación urbanística.

5. Las viviendas que, en aplicación del artículo 2.3 del decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, puedan promoverse sobre parcelas calificadas de dotacional privado, mantendrán la protección de forma permanente.

6. Las viviendas y alojamientos calificados definitivamente al amparo del presente Plan no podrán ser objeto de descalificación durante los periodos indicados.

Artículo 18. *Superficie y diseño para la calificación.*

1. Con carácter general, la superficie útil máxima de la vivienda protegida no superará 90 metros cuadrados. Cuando las viviendas se encuentren en una edificación que contemple estancias de uso comunitario distintas de las necesarias para el acceso, servicios e instalaciones, podrá incluirse la parte proporcional de dicha superficie, sin que la superficie útil total pueda superar el límite máximo antes señalado.

2. En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45 metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25 por ciento de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados. Dispondrán de superficies destinadas a estancias y servicios comunes de al menos un 15 por ciento de la parte privativa, con las que conformarán un conjunto residencial integrado.

3. Cuando la promoción incluya anejos vinculados, podrán contabilizarse a efecto del precio máximo por vivienda o unidad habitacional, en caso de alojamiento, un garaje de hasta 25 metros cuadrados útiles y un trastero de hasta 8 metros cuadrados útiles.

4. Las viviendas o alojamientos protegidos incluidos en la reserva establecida en el artículo 58 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, así como las viviendas convertibles previstas en el artículo 57 de la misma Ley, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de alguna discapacidad, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido, en un 20 por ciento en cada caso.

5. El mismo incremento en la superficie útil máxima de las viviendas protegidas previsto en el apartado anterior podrá aplicarse a las destinadas a unidades familiares o de convivencia compuestas por 5 o más miembros, así como a aquellas en las que haya algún miembro en situación de dependencia.

6. Cuando se justifique su necesidad por razones técnicas, dimensionales, mejora de la eficiencia constructiva o energética por encima de las exigencias del Código Técnico de la Edificación, se propongan soluciones arquitectónicas más sostenibles o se atiendan a determinadas necesidades de diseño que contengan soluciones que respondan a criterios innovadores, a solicitud de la persona promotora, podrá exceptuarse de las limitaciones contempladas en los párrafos anteriores, así como de las limitaciones sobre el diseño de la vivienda que resultan de aplicación, por resolución motivada de la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda, que deberá ser dictada en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin que se hubiese notificado la resolución, la solicitud se entenderá estimada.

Artículo 19. *Módulo básico y módulo ponderado.*

1. El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 870 euros por metro cuadrado útil de vivienda, pudiendo modificarse este importe por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, en función de la evolución de los precios de la vivienda.

El señalado importe se actualizará anualmente aplicando la variación anual del Índice de Precios de Consumo (IPC), correspondiente al último trimestre del año anterior, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. El módulo actualizado se publicará a través del Portal de la Junta de Andalucía.

2. Se establece un módulo ponderado, que será el resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial reflejado en el Anexo V de este Decreto.

3. Los coeficientes territoriales 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.

Artículo 20. *Precio de referencia.*

1. El precio de referencia se calcula como el resultado de multiplicar el módulo ponderado por la superficie útil de la vivienda o el alojamiento y por un coeficiente que, según las categorías definidas en el artículo 14, se fija en:

a) 1,5 para régimen especial.
b) 1,7 para régimen general.

c) 2 para precio limitado.

2. Para la determinación del precio, podrá incluirse, en su caso, la repercusión de la superficie útil destinada a estancias o servicios comunes excluidos los de mero tránsito, hasta un máximo del 30 por ciento de la superficie privativa, cuando el uso sea exclusivo para las personas residentes, pudiéndose alcanzar hasta el total de 90 metros cuadrados.

3. Cuando la promoción incluya anejos vinculados, al precio de referencia se añadirá el correspondiente a dichos anejos, que se calculará multiplicando su superficie, con la limitación establecida en el artículo 18.3, por el 60 por ciento del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Artículo 21. *Precios máximos.*

Los precios máximos aplicables se determinarán en el momento de la formalización del correspondiente contrato, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) El precio máximo de la primera transmisión del pleno dominio de la vivienda es el precio de referencia determinado en el artículo 20. Para segundas y posteriores transmisiones se atenderá a lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) La renta máxima anual en caso de alquiler se determina como el 4,5 por ciento del precio de referencia.

c) Si en el contrato de arrendamiento se pacta una opción de compra a favor del arrendatario, la renta máxima anual será el 5 por ciento del precio de referencia.

d) El precio máximo de transmisión de viviendas promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso se calcula en base a la siguiente fórmula:

0,8 × precio de referencia × t/75, siendo t el número de años que restan de uso.

Este importe será el máximo en caso de que la contraprestación a percibir por la cesión del uso o el derecho de superficie se contemple en un único pago. En el caso de que la contraprestación se realice mediante pagos anuales, el importe máximo a percibir no podrá superar el establecido para el caso de arrendamiento.

Artículo 22. *Viviendas sobre suelos procedentes de la cesión de aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento.*

El 50 por ciento, o el porcentaje que establezca motivadamente el plan municipal de vivienda y suelo, de las viviendas o alojamientos sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración, o la cifra que en cada caso establezca el planeamiento urbanístico, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a las cooperativas de cesión de uso a que se refiere el artículo 97.3 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa.

Artículo 23. *Selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, la adjudicación de las viviendas protegidas en los programas a que se refiere el Capítulo II se realizará a través de dichos Registros, salvo las excepciones reguladas en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Al amparo de lo regulado en el artículo 13.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se establece para los programas de promoción de viviendas protegidas previstos en el capítulo II, un procedimiento simplificado de selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas, al que pueden acogerse las personas promotoras, comunicándolo al Registro en el momento de la solicitud de la lista priorizada de demandantes a que se refiere el artículo 11 del Reglamento regulador de los

Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

En este procedimiento simplificado, el órgano competente para gestionar el mencionado Registro remitirá a la persona promotora, en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud, la referida relación priorizada conteniendo un número de demandantes 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, de conformidad con lo previsto en el apartado 3. En el caso de que el Registro no facilite la relación mencionada en el plazo previsto, la persona promotora podrá adjudicar las viviendas a las personas interesadas en las viviendas objeto de la promoción que se encuentran inscritas en el Registro y cumplan los requisitos regulados para su acceso.

3. Para la selección de las personas adjudicatarias de las viviendas promovidas al amparo de este Plan, los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida podrán establecer como requisito el que la unidad familiar cuente con ingresos familiares o ayudas suficientes para abonar la renta o precio de venta de las viviendas, excepto en los casos de viviendas destinadas a personas en situación o riesgo de exclusión social o emergencia habitacional.

Artículo 24. *Precio del suelo destinado a vivienda protegida.*

1. El precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.

2. Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá exceder del 30 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

CAPÍTULO II

Programas de vivienda protegida en venta o alquiler

Sección 1.ª Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler

Artículo 25. *Objeto.*

1. El objeto de este programa es fomentar la disponibilidad de un parque de viviendas en alquiler a precios limitados, especialmente en aquellos suelos en los que exista la vinculación a dicho uso, como es el caso de los suelos correspondientes al 10 por ciento del aprovechamiento medio de suelo urbanizado en el desarrollo de los sectores urbanísticos con destino a la construcción de viviendas protegidas.

2. Podrán acogerse a la financiación que se prevea para este programa las promociones de alojamientos, y entre estas, aquellas a las que se refiere el artículo 20.2 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda.

Artículo 26. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

a) Serán destinatarias de este programa las personas y entidades promotoras de viviendas protegidas, públicas y privadas.

b) Las viviendas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,00 veces el IPREM, cuando se trate de promociones calificadas en régimen especial, o 4,00 veces el IPREM cuando se trate de promociones de régimen general, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Requisitos.

Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial o general en alquiler, de conformidad con las limitaciones, en su caso, derivadas del suelo sobre el que se edifiquen.

3. Ayudas.

a) Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse líneas de ayudas a la edificación destinadas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler. Dicha orden podrá priorizar la selección de actuaciones que se ubiquen en suelos en los que exista una obligación legal de destino al alquiler, bien por condición contractual o derivada del planeamientos urbanístico, así como periodos de protección superiores a los regulados en el artículo 17, vinculados a la obtención de financiación.

b) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas para las personas inquilinas de las viviendas promovidas al amparo de este programa.

c) Las referidas órdenes regularán el importe máximo de la ayudas, el procedimiento para su concesión y los requisitos y condiciones de su otorgamiento.

d) Las ayudas mencionadas podrán abonarse con cargo a los créditos que se acuerden para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o planes estatales que lo sustituyan, cuando las características de las promociones reúnan los requisitos previstos en los mismos, entre ellos, que las viviendas de dichas promociones tengan una calificación energética mínima B.

4. Colaboración y concertación.

En aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1 de este Plan, conforme a lo previsto en los apartados 2, 3 y 4 del mismo, la consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración para el desarrollo de estos activos inmobiliarios con las entidades locales propietarias de terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como de uso residencial, que tengan la condición de suelos urbanos consolidados, estén incluidos en los patrimonios públicos de suelo, y que resultaren procedentes del porcentaje de cesión obligatoria en el que se localiza la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Dichos convenios podrán incluir la atribución a la misma de las competencias o facultades de gestión necesarias para desarrollar la promoción y edificación de las viviendas protegidas previstas en los citados terrenos.

5. Ámbito territorial.

Aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1 de este Plan, conforme a lo previsto en los apartados 2, 3 y 4 del mismo, sin perjuicio de que se pueda convocar para todo el territorio de Andalucía.

Sección 2.ª Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas

Artículo 27. *Objeto.*

El objeto de este programa es fomentar la construcción de viviendas y alojamientos protegidos en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 28. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

Serán destinatarias de este programa las personas y entidades promotoras de viviendas o alojamientos protegidos y las unidades familiares adjudicatarias de los mismos que

cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Requisitos.

a) Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial, régimen general y de precio limitado, pudiéndose destinar a la venta o al alquiler.

b) Las promociones deberán estar ubicadas en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de vivienda protegida, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Ayudas.

a) Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse líneas de ayudas destinadas a la promoción de viviendas o alojamientos protegidos en terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de vivienda protegida, en relación con aquellos ámbitos territoriales en los que se haya constatado que se produce alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13.1. En dicha orden se establecerá como uno de los criterios de priorización para la selección de las actuaciones que el objeto de la promoción sean edificios de consumo de energía casi nulo.

b) Mediante orden de dicha Consejería podrán regularse ayudas para las personas adquirentes o inquilinas de las viviendas promovidas al amparo de este programa.

c) Las referidas órdenes regularán el importe máximo de las ayudas, el procedimiento para su concesión y los requisitos y condiciones de otorgamiento.

4. Colaboración y concertación.

En aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1 de este Plan, conforme a lo previsto en los apartados 2, 3 y 4 del mismo artículo, la consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración para el desarrollo de estos activos inmobiliarios con las entidades locales propietarias de terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como de uso residencial, que tengan la condición de suelos urbanos consolidados, estén incluidos en los patrimonios públicos de suelo, y que resultaren procedentes del porcentaje de cesión obligatoria en el que se localiza la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Dichos convenios podrán incluir la atribución a la misma de las competencias o facultades de gestión necesarias para desarrollar la promoción y edificación de las viviendas protegidas previstas en los citados terrenos.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de Andalucía, sin perjuicio de que puedan convocarse ayudas a las promociones en aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1.

Sección 3.ª Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción

Artículo 29. *Objeto.*

Es objeto del presente programa la promoción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias, consiguiendo con ello la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Artículo 30. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

Serán destinatarias de este programa las unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,00 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 4 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general, y 5,50 veces el IPREM en

las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Requisitos.

a) Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial, régimen general y de precio limitado, debiéndose destinar a vivienda habitual del autopromotor.

b) Las parcelas que se destinen a este programa deberán ser propiedad del autopromotor y deberán estar clasificadas urbanísticamente como suelo urbano consolidado de forma previa a su enajenación.

c) Los suelos deberán permitir la tipología residencial unifamiliar, de forma que sea técnicamente posible la ejecución individualizada de las viviendas.

d) Los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos, podrán enajenar de forma individualizada y por parcelas, terrenos para la ejecución de viviendas protegidas en régimen de autopromoción individual. La enajenación de los terrenos se realizará conforme a los procedimientos legalmente establecidos.

e) La entidad enajenante podrá hacerse cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud, y en tal caso y sin perjuicio de lo establecido en la normativa tributaria aplicable, asumirá el coste de los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico, todo lo cual se podrá añadir al coste de adquisición de los terrenos, que será fijo y no podrá exceder de lo previsto en el artículo 24 de este Plan.

f) La adquisición de terrenos con el destino previsto en el presente programa estará sujeta a condición resolutoria, para el caso de incumplimiento de la edificación a cuyo destino sirve la enajenación en el plazo que se determine, que no podrá exceder de cinco años.

3. Ayudas.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse líneas de ayudas a las personas autopromotoras, en relación con el objeto de este programa. Dicha orden regulará la cuantía, el procedimiento, plazos, requisitos y condiciones de otorgamiento de dichas ayudas.

4. Colaboración y concertación.

La consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades referidas en el artículo 12, mediante los mecanismos previstos en el mismo.

5. Ámbito territorial.

Municipios pertenecientes a las redes de asentamientos en áreas rurales.

Sección 4.ª Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas

Artículo 31. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda protegida en régimen de propiedad, así como fomentar la promoción de viviendas protegidas destinadas a este grupo de especial protección.

Artículo 32. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

a) Serán destinatarias de este programa las personas menores de 35 años en el momento de solicitar la correspondiente ayuda, que reúnan los requisitos para el acceso a una vivienda protegida, previstos en la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

y su Reglamento, y que accedan a la compra, o adjudicación por una cooperativa de viviendas, de una vivienda protegida destinada a constituir su residencia habitual y permanente.

b) El requisito de la edad de la persona joven, a los efectos de ser beneficiaria de este programa, deberá ser cumplido por el miembro de la unidad familiar que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

c) Las personas beneficiarias de este programa deberán ser titulares de un contrato público o privado de adquisición o adjudicación de una vivienda protegida y justificar su efectiva compra o adjudicación, mediante la aportación de la correspondiente escritura pública, en el plazo que se determine en la orden reguladora, a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, o si el objeto de la adquisición es una vivienda cuyas obras no estén terminadas, desde la calificación definitiva como vivienda protegida, o licencia de ocupación en otro caso.

El contrato podrá condicionar sus efectos a la concesión de la ayuda, o contener una cláusula resolutoria para el caso de no obtención de las mismas, pero no podrá imponerse penalización económica a la persona adquirente, en caso de que dicho contrato se deje sin efectos o se resuelva por la causa referida.

2. Ayudas.

a) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas a facilitar el pago del precio de la vivienda protegida adquirida o adjudicada. Dicha orden regulará la modalidad de dichas ayudas, así como su cuantía, requisitos y procedimiento de concesión. Las bases reguladoras y convocatorias de estas ayudas podrán prever la posibilidad de que accedan a las mismas las personas jóvenes que adquieran una vivienda libre, cuyo precio no supere el máximo previsto para la vivienda protegida en el mismo municipio, siempre que dichas personas cumplan los demás requisitos del programa.

b) Cuando las características de la adquisición reúna los requisitos establecidos en el artículo 57.2 del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

3. Colaboración y concertación.

La gestión de las presentes ayudas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12 y por el procedimiento que en el mismo se describe.

4. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 5.ª Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 33. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas consistentes en la subsidiación de las cuotas de préstamos cualificados o convenidos, obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.

Artículo 34. *Disposiciones particulares.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, el procedimiento para la concesión de esta ayuda será el regulado en el artículo 45 de la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

2. En el caso de ayudas en cuya tramitación no haya recaído resolución estimatoria para la totalidad de las anualidades para las que el correspondiente Plan estableciera el derecho

a la subsidiación, si la disponibilidad presupuestaria no permitiera comprometer la totalidad de dichas anualidades, podrán emitirse resoluciones parciales sucesivas hasta alcanzar la totalidad del plazo previsto, incluso en el caso de modificación de las condiciones de los préstamos, dentro de las establecidas en el correspondiente convenio, sin que en ningún caso pueda suponer un aumento en la cuantía de la ayuda o duración de la misma.

3. No procederá la concesión de nuevas ayudas en el caso de actuaciones que hayan superado el plazo establecido para la obtención de calificación definitiva, incluyendo en su caso las prórrogas autorizadas.

Sección 6.ª Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas

Artículo 35. *Objeto.*

El objeto de este programa es fomentar la urbanización de suelos con el fin de facilitar su puesta a disposición para la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 36. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

Son destinatarios de este programa los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos o privados, que dispongan o gestionen suelo reservado para vivienda protegida.

2. Requisitos.

a) Los suelos que se incluyan en este programa cumplirán los siguientes requisitos:

1.º Tener planeamiento urbanístico estructural aprobado,
2.º Estar destinados en su mayor parte a viviendas protegidas
3.º Requerir actuaciones urbanísticas para obtener la condición de suelo urbano,
4.º Estar libres de gravamen que impida la ejecución total o parcial de las obras de edificación.

b) La totalidad de las viviendas realizadas sobre suelos incluidos en el presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial, régimen general o de precio limitado.

3. Ayudas.

Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas a la adecuación de suelo con destino a vivienda protegida, mediante actuaciones de urbanización. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos y procedimiento de concesión.

4. Ámbito Territorial.

Municipios pertenecientes a la redes de asentamientos en áreas rurales y redes de ciudades medias.

CAPÍTULO III

Ayudas al alquiler

Artículo 37. *Objeto.*

El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda habitual y permanente de personas con ingresos limitados, mediante el otorgamiento de ayudas que contribuyan a hacer más asequible la renta de alquiler.

Artículo 38. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

Son destinatarias de este programa las personas físicas con ingresos inferiores a 2,50 veces el IPREM, pudiendo determinar la orden que desarrolle este programa un límite superior de ingresos para casos excepcionales y justificados.

2. Requisitos.

Las personas beneficiarias serán titulares de un contrato de alquiler de vivienda habitual, cuya renta máxima y mínima subvencionable se fijará en la orden de la consejería competente en materia de vivienda que regule este programa.

3. Ayudas.

a) Mediante la orden mencionada se podrán establecer ayudas para el pago de la renta de alquiler. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos y procedimiento de concesión.

b) Cuando se reúnan los requisitos establecidos en los artículos 10 al 18 y 55 a 64 del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o los correspondientes en el Plan Estatal que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que se acuerden para la ejecución de dichos Planes.

4. Colaboración y concertación.

La consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades previstas en el artículo 12 para la gestión de estas ayudas.

5. Ámbito Territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

TÍTULO III

Rehabilitación residencial y urbana

CAPÍTULO I

Rehabilitación residencial

Artículo 39. *Disposiciones generales.*

1. Los diferentes programas de rehabilitación residencial y urbana se centrarán en el objetivo de garantizar las condiciones de habitabilidad de una vivienda y fomentar actuaciones que conlleven mejoras importantes en cuanto a racionalización y consumo más eficiente de recursos, según establece la normativa vigente. A tales efectos las acciones a emprender en las viviendas individuales se clasificarán en: conservación, seguridad de utilización y accesibilidad y eficiencia energética.

2. Estos programas podrán establecer la consecución de tales objetivos para viviendas individuales, edificios de viviendas de tipología residencial colectiva o agrupadas en barriadas en las que se delimiten las oportunas áreas de rehabilitación y accesibilidad.

3. Por otra parte, las actuaciones en barriadas podrán incluir la regeneración del espacio público o de edificios de interés arquitectónico, según se establece en los programas del presente Plan, asegurando con ello la regeneración de la ciudad consolidada en su conjunto.

Artículo 40. *El Sistema de Información de Vivienda en Andalucía en relación con la identificación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad.*

1. En relación con la recepción y procesado de la información a que se refiere el artículo 13.1.a), el SIVA podrá solicitar y obtener de la Administración autonómica, así como de la Administración local, en marco del principio de colaboración, la información que necesite para identificar los espacios donde se detecten edificaciones residenciales que puedan presentar deficiencias en su conservación, mayor edad de la edificación, y afectadas por procesos de segregación social, y los ámbitos en los que las mismas estén integrados y

cuenten con graves deficiencias o antigüedad en sus servicios o infraestructuras, en concreto:

a) Características del parque residencial en el municipio.
b) Delimitación de ámbitos, cuyas viviendas se encuentren en deficiente estado de conservación y edad de la edificación.
c) Cuantificación del número de viviendas protegidas existentes.
d) Tipologías residenciales.
e) Condiciones de las edificaciones.
f) Regímenes de tenencia.
g) Parque público de viviendas.

2. Además, el SIVA identificará las actuaciones de las áreas de regeneración y renovación urbanas en Andalucía desarrolladas en el marco de los planes andaluces de vivienda y suelo.
3. El desarrollo del SIVA contará para ello con la colaboración de los ayuntamientos y, de manera específica, con la información procedente de los planes municipales de vivienda y suelo, posibilitando al mismo tiempo la participación activa de otras instituciones y organizaciones sociales, así como de la población afectada, mediante el establecimiento de procedimientos específicos para ello.
4. Todo lo anterior permitirá elaborar por el órgano directivo competente en materia de vivienda el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad, que tendrá la consideración de base pública de datos.

Sección 1.ª Programa de rehabilitación de viviendas

Artículo 41. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.
2. Según los tipos de actuaciones a financiar, se distinguen dos líneas de actuación:

a) Línea 1: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, ya sean unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, o ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.
b) Línea 2: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.

Artículo 42. *Disposiciones particulares.*

1. Personas beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas propietarias o que tengan el derecho de uso y disfrute, o sean arrendatarias con la autorización de la persona propietaria, de las viviendas sobre las que promuevan obras de conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda sean inferiores a 4 veces el IPREM.

2. Requisitos.

a) Para ser beneficiarias de este programa, las personas promotoras de las actuaciones no podrán haber obtenido una ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria, contabilizados desde la fecha de la resolución de concesión, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en una vivienda donde residan personas con discapacidad.
b) Las viviendas objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

1.º Constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones reguladas en estas bases.

2.º Estar finalizadas antes de 1996. Este requisito no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas mayores y personas con discapacidad.

3.º Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones a realizar en la vivienda.

3. Ayudas.

a) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas contribuir a la financiación del coste de las actuaciones de rehabilitación de las viviendas. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión. Entre los requisitos podrán establecerse limitaciones al uso y a la facultad de disponer de la vivienda rehabilitada durante un determinado plazo.

b) Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en los capítulos VI o VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

4. Colaboración y concertación.

La orden mencionada en el apartado anterior podrá prever la posibilidad de que los ayuntamientos de los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía actúen como entidades colaboradoras en la gestión de solicitudes y en la entrega y distribución de las subvenciones a las personas beneficiarias. Para ello, habrá de establecerse la concertación mediante la suscripción del oportuno convenio a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 2.ª Programa de rehabilitación de edificios.

Artículo 43. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

2. Según los tipos de actuaciones a financiar, se distinguen dos líneas de actuación:

a) Línea 1: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en edificios de tipología residencial colectiva.

b) Línea 2: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en edificios de tipología residencial colectiva.

Artículo 44. *Disposiciones particulares.*

1. Entidades beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de este programa las comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, de los edificios sobre los que promuevan obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de las unidades de convivencia residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio sean inferiores a 4 veces el IPREM.

2. Requisitos.

a) Para ser beneficiarias de este programa, las comunidades de propietarios promotoras de las actuaciones no podrán haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del mismo edificio en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria, contabilizados desde la fecha de la resolución de concesión, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad.

b) Los edificios objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

1.º Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes.

2.º Que, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.

3.º Estar finalizados antes de 1996. Este requisito no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad.

4.º Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

3. Ayudas.

a) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas contribuir a la financiación del coste de las actuaciones de rehabilitación de los edificios de tipología residencial colectiva. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión.

b) Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en los capítulos VI o VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

4. Colaboración y concertación.

La gestión de las presentes ayudas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 3.ª Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública

Artículo 45. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas, destinadas al alquiler, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para su conservación y mejora de sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

2. Según los tipos de actuaciones a financiar, se distinguen dos líneas de actuación:

a) Línea 1: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en edificios de tipología residencial colectiva o en viviendas, ya sean unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, o ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

b) Línea 2: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en edificios de tipología residencial colectiva o en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.

Artículo 46. *Disposiciones particulares.*

1. Beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de este programa las Administraciones Públicas, o entes, organismos o sociedades de ellas dependientes, titulares de edificios o viviendas destinadas al alquiler, sobre los que promuevan obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de las unidades de convivencia residentes en al menos el 50 por ciento de las viviendas sean inferiores a 2,50 veces el IPREM.

2. Requisitos.

a) Para ser beneficiarias de este programa, las entidades promotoras de las actuaciones no podrán haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del mismo edificio o vivienda en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria, contabilizados desde la fecha de la resolución de concesión, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad.

b) Los edificios y viviendas objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

1.º Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes. Cuando la actuación se realice sobre viviendas esta habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones reguladas en estas bases. La orden reguladora de la ayuda a que se refiere el apartado 3 podrá establecer excepciones a este requisito, en los casos justificados, alegados por la entidad promotora de la actuación, en los que las viviendas no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad o seguridad constructiva para ser destinadas a domicilio habitual.

2.º Que, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante de los edificios, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.

3.º Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

3. Ayudas.

a) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas contribuir a la financiación del coste de las actuaciones de rehabilitación de los edificios y viviendas titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía y entidades de ellas dependientes. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión.

b) Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en los capítulos VI o VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

4. Colaboración y concertación.

La gestión de las presentes ayudas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12, por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 47. *Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

1. La consejería competente en materia de vivienda podrá promover y financiar con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía en vigor, actuaciones específicas de rehabilitación energética sobre edificios del parque residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previamente definidas en un plan programático que contemple el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma y el ámbito temporal del presente Plan.

2. Estas actuaciones se llevarán a cabo a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en virtud de las competencias previstas en el artículo 4.d) y h) de Decreto 174/2016, de 15 de noviembre.

3. Las actuaciones a financiar habrán de garantizar la mejora en al menos una letra en la Escala de Calificación Energética.

Sección 4.ª Programa de adecuación funcional básica de viviendas

Artículo 48. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para ello.

Artículo 49. *Disposiciones particulares.*

1. Personas beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas mayores de 65 años o con discapacidad, con ingresos hasta 3 veces el IPREM, que promuevan obras para mejorar la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente.

2. Requisitos.

Para ser beneficiarias de este programa, las personas promotoras de las actuaciones habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Cumplir alguna de las siguientes condiciones:

1.º Ser mayor de 65 años.
2.º Tener reconocido un grado de discapacidad de, al menos, el 33 por ciento.
3.º Tener reconocido un grado de gran dependencia (Grado III).

b) No haber obtenido una ayuda para la adecuación de la vivienda objeto de la actuación en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria, contabilizados desde la fecha de la resolución de concesión.

3. Ayudas.

a) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas contribuir a la financiación del coste de las actuaciones de adecuación funcional básica de viviendas. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión.

b) Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en el capítulo VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

4. Colaboración y concertación.

La gestión de las presentes ayudas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 5.ª Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana

Artículo 50. *Objeto.*

Proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen directo en fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas, o por efecto del cambio climático. En estos casos las ayudas a las que se refiere el apartado 3 del artículo siguiente podrán extenderse a los espacios públicos urbanos afectados.

Artículo 51. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

Personas físicas o jurídicas propietarias de viviendas o comunidades de propietarios de edificios de viviendas en situación o riesgo de ruina como consecuencia del efecto directo de fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas, o por efecto del cambio climático, así como Ayuntamientos de los municipios andaluces, en su caso, cuando las actuaciones a financiar afecten a los espacios públicos urbanos.

2. Requisitos.

Las viviendas afectadas deberán haber sufrido daños que tengan como efecto su inhabitabilidad o una reducción considerable de su seguridad o salubridad, necesitando su reparación, o el establecimiento de medidas de protección frente a fenómenos futuros, tanto individuales como colectivos.

3. Ayudas.

Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se determinarán las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas que se regulen y sus cuantías, las condiciones y requisitos de los inmuebles y beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

La referida orden habrá de prever la compatibilidad o incompatibilidad de dichas ayudas con otras medidas de reparación que puedan establecerse.

4. Colaboración y concertación.

La gestión de las ayudas mencionadas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPÍTULO II

Rehabilitación urbana. Ciudades más humanas

Sección 1.ª Programa de áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA)

Artículo 52. *Objeto.*

1. Las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

2. Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial,

favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

Artículo 53. *Disposiciones particulares.*

1. Entidades y personas beneficiarias.

odrán ser beneficiarios de este programa los ayuntamientos que asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad delimitada para la actuación, así como las entidades o personas que promuevan la ejecución de actuaciones subvencionables en dicha Área, sean los propios ayuntamientos, las entidades adscritas a los mismos, las personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio.

2. Requisitos.

a) La ejecución de actuaciones en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad requerirán la previa delimitación territorial del ámbito de actuación. La delimitación se producirá por acuerdo de la consejería competente en materia de vivienda.

b) Los ámbitos urbanos propuestos para su delimitación habrán de cumplir los siguientes requisitos previos:

1.º Poseer unos límites territoriales definidos de manera inequívoca, pudiendo ser continuos o discontinuos.

2.º Tener clasificación urbanística de suelo urbano conforme a la legislación urbanística en vigor.

3.º Tener uso predominante residencial. A tal efecto, al menos el 70 por ciento de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito o la resultante según el planeamiento vigente, excluidas las plantas bajas o plantas inferiores con otros usos compatibles, deberá tener uso residencial de vivienda y no otro, como, por ejemplo, uso para el ejercicio de la actividad comercial.

4.º Contener una concentración predominante de viviendas que presenten graves deficiencias en sus condiciones de conservación y accesibilidad, y constituyan el domicilio habitual y permanente de población con menores recursos.

5.º Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población. A tal efecto, los ámbitos urbanos propuestos para su delimitación habrán de contar con un plan de intervención social, promovido por el correspondiente ayuntamiento.

6.º Encontrarse incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad a que se refiere el artículo 40.4.

Los requisitos establecidos en los apartado 2.º y 3.º no serán exigibles en los supuestos de eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

c) Las propuestas de delimitación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad podrán seleccionarse, tras el análisis de las presentadas previa convocatoria pública a los ayuntamientos, de acuerdo a los procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, o elaborarse directamente en el ámbito de la consejería competente en materia de vivienda cuando las viviendas que integran el ámbito propuesto para su delimitación formen parte del parque residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Ayudas.

a) En las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad delimitadas podrá financiarse la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización del espacio público y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos. También podrán financiarse actuaciones de eliminación de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades

de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas a financiar el coste de las actuaciones a realizar en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión.

Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en el capítulo VIII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

b) Las actuaciones de provisión de equipamientos de uso colectivo a través de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico y de mejora del espacio público incluidas en Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad, podrán desarrollarse mediante su incorporación, respectivamente, a los programas de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico y rehabilitación del espacio público, que se definen en las Secciones segunda y tercera.

4. Colaboración y concertación.

Las actuaciones en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes ayuntamientos, posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 54. *Actuaciones gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el parque público de viviendas.*

1. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle la consejería competente en materia de vivienda sobre el parque de viviendas titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad serán gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en virtud de lo establecido el artículo 5.d) y e) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre.

2. A efectos de su consideración en el reparto de compromisos financieros a incluir en los acuerdos que se suscriban para la financiación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, los fondos que se apliquen por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

Sección 2.ª Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan rehabilita patrimonio

Artículo 55. *Objeto.*

1. El programa para la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de aquellos edificios de titularidad pública, que tengan un destacado interés patrimonial, y en los que por dicha circunstancia exista un interés colectivo objetivo para su puesta en valor y uso como equipamiento público.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se valorará la adopción de medidas de apoyo y fomento de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico de titularidad privada, para impedir la pérdida de este patrimonio y propiciar su puesta en valor y uso público total o parcial, en el porcentaje mínimo que se concrete en la norma que desarrolle este programa, atendiendo el interés común de la sociedad.

Artículo 56. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

Personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, según lo previsto en el artículo anterior, titulares de edificios de elevado interés arquitectónico, estén o no incluidos dentro del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Requisitos y ejecución.

a) La Consejería competente en materia de vivienda, en base al Inventario de edificios de interés arquitectónico de propiedad pública de carácter local en Andalucía, elaborará un Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado de interés arquitectónico de carácter local.

b) Las actuaciones serán seleccionadas por el órgano directivo en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme al Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado.

c) En el caso de las actuaciones comprendidas en el apartado 1 del artículo anterior, la ejecución de las mismas podrá corresponder a la Consejería competente en materia de vivienda a través de la concesión de una subvención en especie, o a la entidad titular del edificio a través de la concesión de una subvención dineraria, en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.

d) La ejecución de las actuaciones definidas en el apartado 2 del artículo anterior, que hayan recibido la ayuda que se determine, corresponderá a la entidad titular del mismo por sus propios medios y en los términos que disponga la orden de la Consejería competente en materia de vivienda que desarrolle el programa, la cual podrá concertar convenios con las entidades titulares de los edificios, a los efectos de regular las condiciones de las ayudas y las medidas de impacto en la ciudadanía.

3. Ayudas.

a) Por orden de la Consejería competente en materia de vivienda, una vez elaborado el Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado de interés arquitectónico de carácter local, se desarrollará el presente programa mediante bases reguladoras, que deberán aprobarse en el plazo de seis meses a partir de la elaboración del referido Documento.

b) Las bases reguladoras podrán establecer líneas de ayuda para la fase de redacción de documentos técnicos y/o para la fase de ejecución de obras, de manera separada o conjunta.

c) Las entidades titulares de los edificios objeto de las actuaciones habrán de contemplar en su solicitud las medidas que hayan previsto para que la actuación de rehabilitación tenga un impacto en la sociedad, manteniendo o ampliando el conocimiento, acceso público de la ciudadanía al edificio en cuestión y la disposición al uso público total o parcial del mismo.

d) La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras Administraciones y agentes intervinientes.

e) Como parte de la financiación de este programa se utilizará el importe de la partida equivalente al menos al 1 por ciento de la inversión cultural contemplada en el artículo 84 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, que corresponda a la Consejería competente en materia de vivienda, cumpliendo así con el compromiso de la inversión en Patrimonio Cultural. Para ello se podrán establecer acuerdos con la Consejería competente en materia de cultura y patrimonio histórico.

4. Colaboración y concertación.

La gestión de las presentes ayudas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 3.ª Programa de rehabilitación del espacio público. Plan vive tu ciudad

Artículo 57. *Objeto.*

1. El programa de rehabilitación del espacio público urbano, Plan Vive tu Ciudad, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada, en la búsqueda de un modelo de ciudad más humana, sostenible y accesible. Se pretende con ello fomentar la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

2. En el marco de este programa se mantendrán y/o adaptarán los criterios y objetivos puestos en marcha al amparo del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, para el desarrollo de intervenciones sobre el espacio público urbano, así como acciones de sensibilización, formación y difusión con el fin de mejorar su calidad y su valorización.

Artículo 58. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

Serán destinatarios del programa de rehabilitación del espacio público urbano los ayuntamientos de los municipios andaluces.

2. Contenido y requisitos de las propuestas.

Las actuaciones del programa de intervención sobre el espacio público serán seleccionadas por el órgano directivo competente en materia de vivienda de la Administración autonómica, de acuerdo a los criterios y procedimientos establecidos en la normativa de desarrollo del presente Plan.

Las propuestas deberán cumplir los siguiente requisitos:

1.º El ámbito deberá estar dentro de la ciudad consolidada y todos los suelos donde se desarrolle la propuesta de intervención deberán ser urbanos.

2.º La propuesta se ajustará al Planeamiento General aprobado, así como al Planeamiento de Desarrollo si lo requiriera.

3.º La propuesta responderá al objeto del programa definido en el artículo anterior.

En todo caso, las propuestas que opten a ser seleccionadas habrán de contemplar:

a) Objetivos que se pretenden alcanzar.
b) Análisis y diagnóstico del contexto urbano general.
c) Descripción detallada de la actuación.
d) Descripción de actuaciones y agentes en relación a la participación ciudadana.
e) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.
f) Aspectos medioambientales y socioeconómicos.
g) Programación temporal.
h) Estudio de la viabilidad económica y financiera.
i) Indicadores de evaluación.
j) Propuestas de uso y mantenimiento.

3. Ayudas.

a) Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se desarrollará el presente programa, para el que podrán establecerse líneas de ayudas, fijando su cuantía y procedimiento para su concesión.

b) Las solicitudes que se presenten en cada convocatoria, que sean admitidas pero que no sean seleccionadas, quedarán incorporadas a un Banco de Propuestas de Actuación vinculado a este programa, que generará y gestionará el órgano directivo con competencia en materia de vivienda, con objeto de que, en sucesivas convocatorias, en las órdenes que las regulen y cuando así se prevea, las propuestas incorporadas al referido Banco quedarán automáticamente admitidas con la reiteración de la solicitud por parte de los promotores, en el caso de que cumplan los requisitos de la nueva convocatoria, que incluirá una declaración responsable de que cumplen los requisitos de la nueva convocatoria.

c) La ejecución de los proyectos de adecuación de espacio público corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda, a través de la concesión de una subvención en especie, mediante convenio con los ayuntamientos de los municipios en que se desarrollen las actuaciones, en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, pudiéndose determinar la participación de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.e) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, que atribuye a dicha empresa la ejecución de actuaciones de regeneración de espacios libres y equipamiento metropolitano expresamente encomendadas.

d) La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras Administraciones Públicas y agentes intervinientes.

4. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 4.ª Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan revive tu centro

Artículo 59. *Objeto.*

El programa de rehabilitación de conjuntos históricos Plan Revive tu Centro tiene por objeto el fomento de la rehabilitación y recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público, mediante el establecimiento de ayudas para modernizar este espacio, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos, con el fin de lograr una ciudad más accesible y sostenible, sin demérito de las circunstancias que determinan la catalogación de este espacio público como conjuntos históricos, valorizando las mismas y potenciando su valor histórico, cultural, patrimonial y etnológico, y la potencialidad turística de los mismos.

Artículo 60. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

Serán destinatarios del programa de rehabilitación de conjuntos históricos los ayuntamientos con Conjuntos Históricos declarados conforme a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

2. Requisitos y contenido de las propuestas.

Las propuestas de actuaciones que opten a ser seleccionadas habrán de incluir:

a) Objetivos que se pretenden alcanzar.
b) Análisis y diagnóstico del contexto urbano general.
c) Descripción detallada de la actuación.
d) Descripción de actuaciones y agentes en relación a la participación ciudadana.
e) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.
f) Bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico Andaluz o Catalogados incluidos en el ámbito de la actuación.
g) Valores históricos, culturales, patrimoniales, etnológicos o similares presentes en el conjunto.
h) Descripción de cautelas, limitaciones y prohibiciones en la actuación.
i) Descripción de propuesta de regulación de limitaciones, prohibiciones y adecuaciones a establecer respecto de espacios privados.
j) Aspectos medioambientales y socioeconómicos.
g) Programación temporal.
h) Estudio de la viabilidad económica y financiera.
i) Indicadores de evaluación.

3. Ayudas.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se regularán las ayudas de este programa, así como sus requisitos, contenido y procedimiento de concesión. En las

convocatorias se exigirá que el conjunto propuesto esté legalmente calificado como conjunto histórico conforme a lo prevenido en los artículos 25 y 26 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

4. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

TÍTULO IV

Vulnerabilidad residencial

CAPÍTULO I

Intermediación e intervención

Sección 1.ª Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas

Artículo 61. *Objeto.*

El objeto de este programa es facilitar la permuta de viviendas, de forma indistinta, tanto protegidas como libres, entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de propietaria o de arrendataria.

Artículo 62. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

El programa de permutas protegidas se dirige a las unidades familiares o de convivencia que se encuentren en las circunstancias descritas en el siguiente apartado.

2. Requisitos.

La permuta de vivienda se considerará actuación protegible siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, incluidas la personas señaladas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine la imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda, o concurran situaciones de estrés que perjudiquen la salud de los miembros de la familia a causa de un entorno psicológicamente conflictivo.

b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el presente Plan para el acceso a las mismas, así como el resto de requisitos establecidos en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, además de la que sea objeto de la permuta.

d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el valor fijado como base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el caso de las viviendas libres.

e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

Para apreciar la adecuación de la vivienda a las circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, a los efectos de lo

establecido en el apartado a), se tendrá en cuenta la ratio de 15 metros cuadrados útiles por persona.

3. Procedimiento.

a) La consejería competente en materia de vivienda regulará mediante orden el procedimiento para la declaración de permuta protegida, que incluirá el asesoramiento, fomento, apoyo y supervisión de los cambios de vivienda y la comprobación de las condiciones físicas y jurídicas de las viviendas a permutar.

b) La declaración de permuta protegida conllevará la calificación como actuación protegible, a fin de obtener los beneficios fiscales o de cualquier tipo previstos en la legislación vigente para este tipo de actuaciones.

c) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se creará y regulará una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares, cumpliendo los requisitos del apartado 2, necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

Se podrán integrar en esta bolsa las viviendas de las que ostenten el pleno dominio o derecho real de goce o disfrute vitalicio las personas que accedan a una vivienda protegida en los supuestos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuando las ordenanzas del correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida no hayan regulado la puesta a disposición del mismo, o renuncien a dicha puesta a disposición.

4. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 2.ª Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso

Artículo 63. *Objeto.*

El objeto del programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, y sean ofrecidas libremente, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su uso por las personas de especial protección definidas en el artículo 5, preferentemente por mujeres víctimas de violencia de género y por personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional con necesidad urgente de alojamiento, bajo la administración y gestión directa de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como entidad que tiene atribuida la administración y gestión del patrimonio público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en virtud de lo establecido en el artículo 4.d) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, o bien mediante la colaboración con otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, incluyendo las propias entidades propietarias, previa la suscripción del oportuno convenio, que determine el plazo de cesión y las condiciones en las que puede alterarse el mismo, la contraprestación prevista, así como las garantías de la entidad gestora en relación con el mantenimiento del destino habitacional de las viviendas.

Artículo 64. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios de las viviendas incorporadas al programa.

Las viviendas se destinarán a las personas de especial protección definidas en el artículo 5, preferentemente, a mujeres víctimas de violencia de género y a personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, con necesidad urgente de alojamiento detectada por los servicios sociales comunitarios.

2. Requisitos.

a) Para su incorporación al parque público, las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

1.º Estar ubicadas en municipios andaluces en los que se haya detectado una situación de las descritas en el artículo 13.1 de este Plan o exista demanda de viviendas para personas en situación de emergencia habitacional, detectada por los servicios sociales comunitarios, o bien puesta de manifiesto a través de los datos obrantes en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida o de otros informes o estudios sobre necesidad de vivienda que se efectúen o lleven a cabo por el Foro de la Vivienda de Andalucía o se reflejen en los planes municipales de vivienda y suelo.

2.º Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva, así como de habitabilidad, exigidas por la normativa aplicable, que permitan su uso como vivienda habitual y permanente.

3.º Disponer de equipamiento, instalaciones y mobiliario en cocinas y baños indispensable para realizar las funciones básicas de habitabilidad.

b) Podrán incorporarse al programa promociones de viviendas inacabadas, siempre que al menos tengan ejecutado un 50 por ciento de la obra, o que no reúnan los requisitos 2.º y 3.º del apartado a). En estos casos, el convenio de cesión se adaptará a esta circunstancia, en función de las obras necesarias para la terminación o adaptación.

c) Las viviendas serán habitadas de forma temporal, hasta que los destinatarios del programa puedan acceder a una vivienda permanente, por resultar adjudicatarios de una vivienda protegida, mediante los procesos de adjudicación legalmente previstos, o por mejora de sus circunstancias sociales y económicas que le permitan el acceso a una vivienda libre.

d) Los ingresos anuales de las personas ocupantes no superarán 2,50 veces el IPREM.

e) La contraprestación a abonar por las personas ocupantes de las viviendas no podrá superar la cuarta parte de los ingresos anuales de la totalidad de los miembros de la unidad familiar o de convivencia.

3. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 3.ª Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de andalucía

Artículo 65. *Objeto.*

El objeto del programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía es auxiliar a dichas personas cuando, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento, en base a la determinación temporal de la renta, que en el ámbito protegido posee el carácter de máxima legal.

Artículo 66. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

Serán destinatarias del programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía las personas arrendatarias de las viviendas de dicho parque.

2. Medidas de apoyo.

a) Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse medidas de apoyo en relación con el objeto del este programa. Esta orden regulará el procedimiento, requisitos y condiciones de su otorgamiento.

b) Las medidas de apoyo, que tendrán carácter temporal, consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y minoraciones de renta por causas tasadas.

c) La gestión de dichas medidas de apoyo corresponderá a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en virtud de lo establecido en el artículo 4.d) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre.

3. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPÍTULO II

Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social

Artículo 67. *Objeto.*

El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda o a cualquier alojamiento o dotación residencia a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables por sus circunstancias personales, económicas o sociales y en especial con menores y personas dependientes a su cargo a través de la financiación de la renta a satisfacer por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social, regulado en la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del Tercer Sector de Acción Social, que operen en el territorio andaluz.

Artículo 68. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarios.

Serán destinatarias de este programa las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social que operen en el territorio andaluz y que gestionen viviendas, alojamientos o dotación residencial para acoger a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables por sus circunstancias personales, económicas o sociales, determinadas por los servicios sociales comunitarios, en un informe emitido a solicitud de las personas destinatarias de las viviendas, de conformidad con las funciones asignadas a dichos servicios en los apartados 4, 5, 6 y 15 del artículo 28 de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre.

2. Requisitos.

a) Las entidades deberán estar legalmente constituidas, inscritas en el correspondiente registro y domiciliadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Las viviendas deberán proceder del parque público residencial o tratarse de viviendas procedentes del mercado libre, cuyos titulares previamente hubieran suscrito contrato de alquiler de las mismas expresamente y de forma voluntaria, o proceder de cesión del uso por otras entidades mediante convenio suscrito con las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social.

c) Se cederán a sus ocupantes mediante un precio que no supere el 25 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia destinataria. La entidad que reciba las viviendas se constituirá en la responsable de la gestión, control y seguimiento de la persona o personas que residan en las viviendas, alojamientos o dotación residencial, así como del precio que deban satisfacer sus ocupantes.

d) De acuerdo con los términos del informe que se emita por los servicios sociales comunitarios, será necesaria la intervención simultánea de estos, sin perjuicio de que las entidades encargadas de la aplicación del programa, o las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector a través de las cuales se aplique, pongan a disposición de dichos servicios unidades propias de atención social. Se adoptarán medidas para implicar a la población del entorno en el que residen, garantizando su cohesión social.

3. Ayudas.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse líneas de ayudas al alquiler para las referidas entidades, en relación con el objeto de este programa. Esta orden regulará el procedimiento, requisitos y condiciones de otorgamiento de las ayudas correspondientes a este programa.

4. Colaboración y concertación.

Se fomentará una acción coordinada entre la Administración pública o las organizaciones sin ánimo de lucro cuyos fines sean la realización de actividades de carácter social, con los municipios o con otros departamentos de la Junta de Andalucía, para que conforme a las competencias de cada uno, se pueda alcanzar una solución eficaz de manera conjunta para proporcionar vivienda a las personas y colectivos incluidos en el ámbito del Capítulo II del Título IV.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de Andalucía.

CAPÍTULO III

Protección de personas afectadas por desahucios, «Nadie sin hogar»

Artículo 69. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto proporcionar la información y asesoramiento a:

1. Las personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, o en riesgo de que dicho procedimiento se inicie, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda, así como personas que muestren incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente que no sea de titularidad pública.
2. Personas de especial protección señaladas en el artículo 5, especialmente las que tengan ingresos familiares por debajo del umbral de la pobreza o se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

Artículo 70. *Atención prioritaria y singularizada.*

El programa de protección a personas afectadas por desahucios atenderá, de forma prioritaria y singularizada a las personas indicadas en el artículo anterior, mediante:

a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.
b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente, o hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, incluyendo en este caso la intermediación para la negociación con la entidad financiera.
c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.
d) La información y el asesoramiento a personas con movilidad reducida que necesiten una vivienda adaptada.
e) La protección de aquellas personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas de su domicilio habitual.

Artículo 71. *Desarrollo y ejecución.*

Corresponde a los órganos territoriales provinciales de la consejería competente en materia de vivienda el desarrollo y ejecución del programa de protección a personas afectadas por desahucios: «Nadie sin Hogar», que será atendido, de forma gratuita, con los recursos humanos y materiales propios de los citados órganos.

Para ello, dicha Consejería podrá crear una comisión asesora formada por funcionarios de carrera del Subgrupo A1, que podrán informar a la persona afectada en sus actuaciones ante los organismos judiciales y quedarán acreditados para realizar gestiones ante entidades financieras y otros entes, a fin de facilitar la información y el asesoramiento descrito en el artículo anterior. En ningún caso estos funcionarios podrán participar en procesos judiciales para ejercer funciones relacionadas con la defensa o representación judicial.

Artículo 72. *Carácter integral.*

Al objeto de prestar una información y asesoramiento de carácter integral en materia de desahucios, el resto de consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con relación a esta materia darán un trato singularizado y preferente a cualquier solicitud de colaboración, dirigida a lograr la protección de las personas a quienes va dirigido el programa de protección a personas afectadas por desahucios y satisfacción de su posibles necesidades laborales, educativas, de integración social, etc.

Artículo 73. *Convenios de colaboración o cooperación.*

Para el logro del objetivo previsto en el artículo 69, la consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración o cooperación con las entidades locales, así como con otras entidades públicas o privadas, o agentes sociales que persigan fines análogos, dirigidos a la atención gratuita a la ciudadanía en materia de desahucios.

CAPÍTULO IV

Viviendas para realojos y emergencias

Sección 1.ª Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio

Artículo 74. *Objeto.*

El objeto de este programa es facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna a aquellas personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que, como consecuencia de un cambio de circunstancias laborales u otras que supongan una merma de sus ingresos, hayan perdido su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de préstamos hipotecarios o de la renta del alquiler.

Artículo 75. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarias.

El programa de realojo se dirige a las personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que hayan perdido la titularidad de su vivienda habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria o hayan sido desahuciadas por impago de las rentas del contrato de arrendamiento sobre su vivienda habitual.

2. Requisitos.

a) Estar en proceso de ejecución hipotecaria o en situación de desahucio por motivo de alquiler, aunque no se haya ejecutado el lanzamiento, y tener acreditado mediante informe de los servicios sociales comunitarios encontrarse en una situación de vulnerabilidad residencial.

b) Estas personas tendrán acceso a una vivienda, preferentemente de promoción pública y en el caso de que no exista disponibilidad, se procurará el acceso a cualquier otra vivienda en alquiler.

c) La orden de la consejería competente en materia de vivienda que desarrolle este programa incorporará la posibilidad de permanecer en la misma vivienda sujeta a la ejecución, en las condiciones pactadas con las entidades propietarias de las viviendas mediante convenio de colaboración que con el citado objeto pueda suscribirse entre ambas, o el realojo en otra vivienda que puede ser proporcionada por el municipio de residencia de la persona afectada.

3. Ayudas.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas para las personas destinatarias de este programa, estableciéndose su cuantía, el procedimiento, requisitos y condiciones de su otorgamiento.

4. Colaboración y concertación.

La consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades previstas en el artículo 12.

5. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 2.ª Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial

Artículo 76. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto proporcionar soluciones de alojamiento de carácter transitorio de las previstas en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, a las personas físicas, unidades familiares o de convivencia en riesgo o situación de exclusión social, determinada por los servicios sociales comunitarios, por encontrarse sin hogar o en una situación de absoluta imposibilidad de atender las obligaciones de pago derivadas de la renta del alquiler o del préstamo hipotecario de la vivienda en la que tenga establecida su residencia habitual y permanente.

Artículo 77. *Disposiciones particulares.*

1. Destinatarias.

Podrán ser destinatarias de este programa las personas físicas, unidades familiares o de convivencia con ingresos reducidos por circunstancias sobrevenidas, como tener todos sus miembros en situación de desempleo, personas mayores de 65 años o menores de edad a su cargo, mujeres víctimas de violencia de género u otras personas o familias, siempre que los servicios sociales comunitarios hayan determinado que se encuentran en situación de riesgo inminente o situación de exclusión social.

2. Requisitos.

Los ingresos de las unidades familiares o de convivencia destinatarias de este programa no podrán superar 2,50 veces el IPREM. Las situaciones de necesidad deberán ser evaluadas y priorizadas por las entidades locales, con preferencia por la atención a las unidades familiares con hijos menores de edad o personas dependientes a su cargo y las mujeres víctimas de violencia de género.

3. Ayudas.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se regulará la cuantía de las ayudas a las familias beneficiarias, consistente en una subvención para el pago anual de alquiler o de la hipoteca de la vivienda, así como el procedimiento, requisitos y condiciones para su otorgamiento. De acuerdo con lo establecido en el artículo 13.1, se podrá restringir la aplicación de este programa a los ámbitos territoriales donde especialmente se detecte su necesidad, o priorizar los mismos territorialmente.

4. Colaboración y concertación.

La consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades previstas en el artículo 12.

5. Ámbito territorial.

En todo el territorio de Andalucía.

CAPÍTULO V

Programa para la integración social

Artículo 78. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas para la gestión de las viviendas para la integración social, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.

Artículo 79. *Disposiciones particulares.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, para el caso de ayudas no resueltas, el procedimiento para la concesión de esta ayuda será el regulado en el artículo 45 de la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

2. En el caso de ayudas no resueltas para la totalidad de las anualidades para las que el correspondiente Plan estableciera el derecho a la ayuda, si la disponibilidad presupuestaria no permitiera comprometer la totalidad de dichas anualidades, podrán emitirse resoluciones parciales sucesivas hasta alcanzar totalidad del plazo previsto.

3. No procederá la concesión de nuevas ayudas en el caso de actuaciones que hayan superado el plazo establecido para la obtención de calificación definitiva, incluyendo en su caso las prórrogas autorizadas.

TÍTULO V

Investigación, Formación, Difusión, Cooperación y Foro Andaluz de la Vivienda

CAPÍTULO I

Investigación

Artículo 80. *Objeto.*

1. El objeto de este programa es mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad de la vivienda y el fomento de la arquitectura en Andalucía, mediante el impulso de las estrategias más adecuadas para el cambio, y el análisis de los logros conseguidos, manteniendo de forma sostenida la actividad investigadora sobre la situación de la vivienda y la arquitectura en Andalucía, así como sobre la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, histórico y antropológico andaluz, englobando desde su catalogación y conservación, hasta su puesta en valor y su reutilización. Todo ello a través de nuevas perspectivas conceptuales que den respuesta arquitectónica a las necesidades de transformación y crecimiento.

2. Se destacará especialmente la rehabilitación de los centros históricos y su habitabilidad, haciendo especial hincapié en la sostenibilidad, el consumo, la eficiencia energética, la accesibilidad, así como la convivencia, de forma que se eviten las consecuencias negativas que se pudieran derivar del gran reto del turismo y la gentrificación, mediante respuestas arquitectónicas y la propuesta de nuevas formas de organización y ocupación de estos centros.

Articulo 81. *Líneas de actuación.*

1. Las líneas de actuación abarcan la realización de estudios, publicaciones, registro, catalogación y difusión del conocimiento arquitectónico y urbano y la transferencia de valores universales. También se incluyen aquellas actividades de divulgación como la organización y participación en encuentros y exposiciones, actuaciones de capacitación en técnicas y metodologías para la intervención arquitectónica, residencial, de planeamiento urbano y de planificación territorial.

2. Dentro de la línea de investigación e innovación se incluye el impulso y realización de actividades e iniciativas de I+D+I que faciliten o que aporten redes de investigación basadas en el desarrollo de la teoría y tecnología en el sector de la vivienda, la arquitectura y la edificación.

Teniendo en cuenta lo anterior, se consideran del máximo interés los proyectos, programas y actuaciones que puedan ser ejemplos de transferencia inmediata, que puedan tener aplicación práctica directa, bien en las políticas de la consejería competente en materia de vivienda, bien en las actividades que esté desarrollando el tejido social andaluz en relación a estas temáticas.

Artículo 82. *Temas prioritarios.*

Los temas a desarrollar dentro del programa de investigación son los correspondientes a los campos de actuaciones establecidos por la Agenda Urbana de Andalucía 2030 y este Plan, desde las competencias del órgano directivo competente en materia de vivienda. Entre ellos destacan:

1. Actuaciones dirigidas a dar respuesta a los problemas sociales, económicos, habitacionales y de la agenda de desarrollo urbano, promoviendo una perspectiva integral y reactivadora.

2. Vivienda y arquitectura, incluyendo el aspecto de la sostenibilidad y de la eficiencia energética, fomentando la racionalización de las intervenciones.

3. Rehabilitación del patrimonio arquitectónico, tanto el industrial, como centros históricos, incentivando su dimensión de habitabilidad y convivencia, tratando especialmente el turismo y la gentrificación.

4. El espacio público en los ámbitos que competen a la consejería competente en materia de vivienda, incluidos los aspectos relacionados con el medio ambiente, la accesibilidad, la movilidad y la seguridad.

Artículo 83. *Medidas.*

En el marco del programa se llevará a cabo la promoción y desarrollo de la actividad investigadora y acciones de innovación sobre la situación de la vivienda en Andalucía y fomento de la arquitectura mediante ayudas, que se regularán por orden de la consejería competente en materia de vivienda, publicándose convocatorias de carácter anual.

Artículo 84. *Beneficiarios de las ayudas.*

Podrán solicitar las ayudas que se regulen las universidades públicas andaluzas.

CAPÍTULO II

Formación

Artículo 85. *Objeto.*

1. Es objeto de este programa diseñar y promover programas de formación para las personas que realicen actividades relacionadas con el ámbito de la vivienda y de la arquitectura, profesionales del sector, entidades colaboradoras previstas en el artículo 12 y trabajadores de los servicios públicos que directamente traten esta temática, así como promover acciones dirigidas a la formación de jóvenes andaluces en materias relacionadas con la vivienda, la arquitectura y la rehabilitación, en el contexto de la Administración autonómica, permitiendo una adecuación constante a la aplicación de conocimientos. Tendrán especial relevancia aquellas acciones encaminadas a dar a conocer los contenidos, metas y objetivos de la nueva Agenda Urbana de Andalucía 2030.

2. Se promoverán también una serie de acciones de formación, información y sensibilización de la cultura de la rehabilitación, tanto edificatoria como urbana, que resalten la oportunidad de reutilizar los recursos existentes, dinamicen la economía, impulsen la integración social, activen el espacio público o mejoren la eficiencia energética, difundiendo y

reconociendo los ejemplos de buenas prácticas en la intervención, gestión y mantenimiento de la ciudad consolidada.

Artículo 86. *Medidas.*

1. Las medidas de este programa de formación consistirán en:

a) Convocatorias periódicas de becas de formación, investigación y apoyo en materia de vivienda, arquitectura y rehabilitación, dirigidas a arquitectos andaluces.
b) Realización de acciones de formación e información dirigidas al personal de las Administraciones Públicas, sobre las materias asignadas en el correspondiente Decreto de estructura al órgano directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía.
c) Organización de encuentros, seminarios y jornadas, dirigidas a profesionales vinculados al ámbito de la vivienda y de la arquitectura tanto de Administraciones Públicas como entidades privadas.
d) Desarrollo de acciones de formación, información y sensibilización de la cultura de la rehabilitación.

Estas medidas se impulsarán y coordinarán por parte de la consejería competente en materia de vivienda, y se desarrollarán en los formatos que permitan la difusión de sus contenidos de la manera más amplia posible en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dirigidas tanto al ámbito profesional y especializado como a la ciudadanía en general.
2. En relación con el fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana, las acciones a impulsar serán las siguientes:

a) Acciones de formación, información y sensibilización que promuevan entre la sociedad andaluza una cultura de la rehabilitación edificatoria y urbana.
b) Participación o fomento de jornadas técnicas especializadas o de investigación y estudios que permitan extender o profundizar en la cultura de la rehabilitación edificatoria y urbana.
c) Reconocimiento público de los ejemplos de buenas prácticas en la intervención, gestión y mantenimiento de la ciudad consolidada.
d) Colaboración con ayuntamientos y otras Administraciones Públicas, así como con instituciones y organizaciones sociales, profesionales y empresariales.
e) Las acciones de innovación, desarrollo, investigación y difusión que se regulan en el Título V de este Plan estarán dirigidas entre otras cuestiones al fomento de la cultura de la rehabilitación.

Artículo 87. *Beneficiarios.*

En el caso de becas de formación, serán destinatarios los jóvenes profesionales del sector de la arquitectura. El personal dependiente de la consejería competente en materia de vivienda y de entidades locales, profesionales libres del sector de la arquitectura, derecho y economía relacionados con la vivienda, y personal vinculado al sector de la arquitectura, la rehabilitación y la vivienda, serán destinatarios de la formación específica, en atención a las actuaciones previstas en el resto del Articulo 86.

CAPÍTULO III

Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura

Artículo 88. *Objeto.*

1. El programa de difusión tiene como objeto dar a conocer la realidad de la vivienda y el fomento de la arquitectura en Andalucía y la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, histórico y antropológico andaluz, para fundamentar y difundir el conocimiento arquitectónico y la transferencia de valores universales.
2. El programa se llevará a cabo mediante:

a) La concesión de Premios Andalucía de Arquitectura, con la intención de estimular, mediante el reconocimiento público, la destacada labor que desarrollan entidades, asociaciones, empresas y profesionales, que hayan contribuido con su trabajo al conocimiento y difusión de materias y acciones relacionadas con la arquitectura andaluza. Se propone además destacar el conjunto de la labor continuada que los profesionales o instituciones han puesto a su servicio, constituyéndose como trayectorias de significado trascendente en el panorama arquitectónico andaluz.

b) Actualización sistemática de los contenidos relativos a las actuaciones del órgano directivo competente en materia de vivienda en el Portal de la Junta de Andalucía, así como su difusión a través las redes sociales

Artículo 89. *Premios Andalucía de Arquitectura.*

1. Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se aprobarán las bases reguladoras para la concesión de los Premios Andalucía de Arquitectura, ateniéndose, según determine en la correspondiente convocatoria, a las modalidades de arquitectura de nueva planta, de rehabilitación y por trayectoria profesional; intervención en el espacio público; proyecto fin de grado o fin de master; joven trayectoria arquitectónica, y construcción.

Se pretende alcanzar con estas modalidades cualquier obra o especialidad, como pueda ser obra construida, rehabilitación, investigación, protección del patrimonio arquitectónico o la naturaleza, evolución tecnológica o aprovechamiento social, siempre y cuando su adscripción al campo de la vivienda y la arquitectura sea inequívoca y su relación con Andalucía incuestionable.

2. La actuación descrita irá destinada a los profesionales de la arquitectura, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de los trabajos, que cumplan con los requisitos y objetivos propuestos en la convocatoria.

3. Para la valoración de los trabajos y actuaciones presentados por las candidaturas a las distintas modalidades de premios previstas, se creará un jurado que tiene la consideración jurídica de órgano colegiado adscrito al órgano directivo competente en materia de vivienda.

4. El jurado estará compuesto por los siguientes miembros designados por el titular del órgano directivo central competente en materia de vivienda, debiendo respetar en su composición una representación equilibrada de mujeres y hombres en los términos previstos en el artículo 11.2 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

a) Presidencia: El titular del órgano directivo central competente en materia de vivienda.

b) Vicepresidencia: El titular de la Viceconsejería competente en materia de vivienda.

c) Vocalías:

1.ª El titular del órgano directivo central competente en materia de infraestructuras, movilidad y ordenación del territorio.

2.ª El titular de la presidencia del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

3.ª Cinco profesionales de reconocido prestigio, de los cuales: tres propuestos por el órgano directivo central competente en materia de vivienda, siendo al menos uno de ellos arquitecto/a, uno propuesto por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, y uno propuesto por las Escuelas Técnicas Superiores de Arquitectura.

La Secretaría, con voz y sin voto, corresponderá a una persona funcionaria adscrita al órgano directivo central competente en materia de vivienda, a designación de su titular, que ocupe un puesto no inferior a una jefatura de servicio o asimilado. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, será sustituida por otra persona con los mismos requisitos que su titular.

Las personas ajenas a la Administración de la Junta de Andalucía y sus agencias administrativas que formen parte de este órgano colegiado, serán indemnizadas de conformidad con lo establecido en la disposición adicional sexta del Decreto 54/1989, de 21 de marzo, sobre indemnizaciones por razón del servicio de la Junta de Andalucía, por los gastos efectuados con motivo de la concurrencia efectiva a las reuniones, mediante el abono del importe equivalente a las dietas y gastos de desplazamiento. Asimismo, percibirán

indemnizaciones por asistencia efectiva a las reuniones cuando concurran los requisitos previstos en el apartado 2 de la citada disposición adicional.

5. El régimen jurídico del jurado se ajustará a las previsiones sobre órganos colegiados contenidas en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, en el presente decreto y en las bases reguladoras que se aprueben para la concesión de los Premios Andalucía de Arquitectura que podrán completar la regulación establecida en el presente artículo.

CAPÍTULO IV

Programas de cooperación territorial europea

Artículo 90. *Objeto.*

Para el periodo de programación europeo 2021-2027, la consejería competente en materia de vivienda podrá participar, teniendo la posibilidad de recibir financiación, en los programas promovidos y financiados por la Comisión Europea, con objeto de divulgar, informar y promover la participación de diferentes tipos de entidades en las distintas convocatorias cofinanciadas por dicha Comisión, en el marco del objetivo de la cooperación territorial europea.

Artículo 91. *Medidas.*

Se incluyen como medidas a desarrollar en este programa las siguientes:

a) Informar y divulgar sobre los programas de «Cooperación Territorial Europea».

b) Informar y divulgar sobre los programas de la Política Europea de Vecindad, donde se enmarcará el Programa de cooperación transfronterizo España-Marruecos-Portugal. Programa Cuenca Mediterránea.

c) Participación de la consejería competente en materia de vivienda, así como los organismos adscritos a la misma, en las distintas convocatorias de los programas de cooperación territorial europea.

CAPÍTULO V

Foro Andaluz de la Vivienda

Artículo 92. *Objeto.*

1. Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se creará el Foro Andaluz de la Vivienda, como un órgano colegiado de participación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía adscrito a la consejería competente en materia de vivienda.

2. Su objeto será establecer un cauce de participación y debate de los agentes sociales implicados en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación, y promover medidas y acciones que repercutan en un mayor bienestar para la ciudadanía en Andalucía.

3. Dicha orden regulará su composición, estando representados, entre otros, los agentes económicos y sociales. Mediante la referida orden se dispondrá su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico.

Artículo 93. *Funciones.*

El Foro Andaluz de la Vivienda tendrá las siguientes funciones:

1. Formular propuestas y recomendaciones que promuevan la función social de la vivienda en Andalucía.

2. Recabar y canalizar propuestas de las organizaciones y entidades vinculados al ámbito de la vivienda y la arquitectura para su discusión y asunción, en su caso, por las Administraciones Públicas.

3. Conocer los programas y actividades que se llevan a cabo en materia de vivienda por todas las Administraciones con competencias en este ámbito.

4. Impulsar y proponer estudios e investigaciones sobre la situación de la vivienda en Andalucía y presentar propuestas sobre políticas de vivienda dirigidas a la ciudadanía andaluza.

5. Mantener contactos e intercambios con otros órganos análogos, de ámbito local, autonómico, nacional e internacional, sin perjuicio estos últimos de lo que corresponda a la Administración General del Estado.

6. Impulsar y proponer medidas y programas encaminadas a la igualdad de mujeres y hombres en relación a las políticas de Vivienda.

7. Cualesquiera otras que, en el ámbito de sus funciones, le sean encomendadas por la consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional primera. *Ingresos familiares y de la unidad de convivencia.*

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares y de la unidad de convivencia se efectuará del modo que se determina a continuación, salvo los programas para los que el presente Plan o sus normas de desarrollo contemplen otra forma específica.

2. Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar a la que se destina la vivienda, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la actuación.

Cuando la persona solicitante o cualquiera de las integrantes de su unidad familiar no hubiera presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello, presentará declaración responsable de los ingresos percibidos, sin perjuicio de que se le pueda requerir en cualquier momento la documentación acreditativa de los ingresos declarados, tales como certificado de vida laboral, certificado del centro de trabajo o certificado de percepción de pensión o desempleo. En este caso, de los ingresos percibidos se deducirán las cotizaciones a la Seguridad Social o mutualidades generales obligatorias y la reducción por rendimientos del trabajo que correspondería en caso de haber efectuado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

3. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

4. A los ingresos les serán de aplicación los siguientes coeficientes ponderadores, sin que el coeficiente final de corrección pueda ser inferior a 0,65 ni superior a 1.

a) En función del número de miembros de la unidad familiar:

Número de miembros: 1, 2, 3 o más.
Coeficiente: 1,00, 0,75, 0,70.

b) En caso de que alguna de las personas integrantes de la unidad familiar esté incluida en alguno de los grupos de especial protección, se aplicará el coeficiente 0,90, pudiendo acumularse por la pertenencia a más de un grupo, pero no acumularse por el número de los miembros que cumplan el mismo requisito.

c) En los municipios incluidos en los grupos 1, 2 y 3 del Anexo V se aplicará a los ingresos el coeficiente 0,86.

5. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a todas las solicitudes que se presenten a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, aun cuando correspondan a actuaciones acogidas a planes de vivienda anteriores.

Disposición adicional segunda. *Referencias al precio o módulo básico estatal.*

Las referencias existentes en planes anteriores al precio o módulo básico estatal deben ser entendidas como hechas al módulo básico establecido en el artículo 19.

Disposición adicional tercera. *Viviendas y alojamientos protegidos acogidos a anteriores planes de vivienda.*

1. No se exigirá la devolución de las ayudas provenientes de créditos autonómicos autofinanciados, recibidas para la adquisición de vivienda en los supuestos de transmisión de la propiedad o el uso o la modificación del préstamo hipotecario, antes de la finalización del plazo de limitación de la transmisión previsto en el correspondiente plan de vivienda, siempre que venga motivada por alguna de las siguientes situaciones:

a) Que la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, a la persona acreedora o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

b) Que todos los miembros de la unidad familiar estén en situación de desempleo.

c) Que los ingresos de la unidad familiar hayan disminuido en más de un 40 por ciento de los que se estimaron para la concesión de las ayudas, cuando el importe de las cuotas del préstamo devengadas en el último año, una vez deducidas las ayudas que en su caso continúe recibiendo, suponga más del 30 por ciento de los ingresos percibidos por la unidad familiar en dicho periodo.

d) Que se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes de vivienda, aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos o de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

e) Que la transmisión se haya producido como consecuencia de una permuta protegida de vivienda, dentro del programa previsto en el Título IV.

En los supuestos recogidos en las letras a) y d) no se requerirá autorización previa, sin perjuicio de las comunicaciones impuestas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre. En ningún caso la vivienda perderá la condición de vivienda protegida.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el correspondiente Plan Estatal, podrá autorizarse, mediante resolución del órgano territorial provincial correspondiente de la consejería competente en materia de vivienda, la venta de viviendas protegidas en alquiler con opción de compra antes del plazo señalado en la normativa autonómica, cuando se realice a la persona inquilina que haya ocupado la vivienda al menos durante los dos últimos años. La autorización conllevará la pérdida de las ayudas autonómicas no devengadas hasta el momento de la venta.

3. La persona promotora de viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda sobre las que no se haya formalizado contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación, en caso de cooperativas, podrán solicitar la adaptación, a todos los efectos, a las condiciones y el régimen derivado de este Plan, lo que se efectuará mediante diligencia a la calificación otorgada, expedida por el órgano que emitió dicha calificación, incluso habiendo obtenido calificación definitiva. En este último caso se procederá a la modificación en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la normativa estatal sobre la materia.

4. Las viviendas calificadas en programas de alquiler con opción a compra a 10 años podrán venderse una vez hayan transcurrido 10 años desde que se concedió la calificación definitiva.

Disposición adicional cuarta. *Plan Andaluz de Inspección.*

La consejería competente en materia de vivienda habrá de elaborar y aprobar un Plan de Inspección de Viviendas Protegidas con ámbito en la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan.

Disposición adicional quinta. *Conceptos utilizados en este Decreto.*

Los conceptos utilizados en este Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el glosario incluido como anexo I.

Disposición adicional sexta. *Programas y bases reguladoras del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.*

1. Continúan vigentes las órdenes de desarrollo de los programas y las bases reguladoras para la concesión de las ayudas contenidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en tanto en cuanto no sean derogadas expresamente, sin perjuicio de que las viviendas protegidas resultantes se califiquen al amparo del presente Plan.

2. Todas las actuaciones financiadas a partir del día 1 de enero de 2020 con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se efectúen al amparo de alguno de estos programas o bases reguladoras, se considerarán, a todos los efectos, objetivos de financiación del presente Plan, incorporándose las estimaciones presupuestarias de los mismos al cuadro de financiación del anexo IV.

Disposición adicional séptima. *Delimitación de los supuestos de aplicación de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.*

De conformidad con lo establecido en los artículos 79 y 80 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se determina que las transmisiones de viviendas que quedarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto regulados en dicha Ley, serán las que afecten a las viviendas que se encuentren calificadas como protegidas en el momento de la comunicación a que se refiere el artículo 73 de la referida Ley o la notificación prevista en el artículo 74 de la misma. Las condiciones socioeconómicas de las personas a las que serán destinadas las viviendas objeto de ejecución hipotecaria o por dación en pago de deuda con garantía hipotecaria serán las que reúnan los requisitos para ser destinatarias de viviendas protegidas.

Disposición adicional octava. *Actuaciones de rehabilitación en casas-cueva.*

Podrán llevarse a cabo las actuaciones de los programas de rehabilitación residencial y urbana en las casas-cueva que a la publicación del presente Plan vengan destinándose a residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias de las ayudas que se regulen para dichos programas y cumplan los requisitos establecidos en el mismo.

Disposición adicional novena. *Mantenimiento de la calificación de las viviendas del parque residencial de titularidad pública.*

Durante la vigencia del presente Plan, las viviendas protegidas del parque residencial de titularidad pública, con objeto de garantizar su finalidad social y los objetivos públicos que le son inherentes, podrán mantener su calificación como viviendas protegidas una vez finalizado el periodo de protección, con las consecuencias jurídicas que ello implica, entendiéndose vigente dicho periodo, en tanto en cuanto se mantenga la titularidad dominical del promotor público. Para ello, el referido promotor lo solicitará ante el correspondiente órgano territorial provincial de la consejería competente en materia de vivienda, el cual acordará mediante resolución dicho mantenimiento de la calificación, diligenciando al efecto la resolución de calificación definitiva.

Disposición adicional décima. *Exoneración de la obligación de acreditar el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 116.2 del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.*

Al amparo de lo previsto en el segundo párrafo del artículo 116.2 del texto refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, en relación con los apartados 1.c) y 4 del artículo 29 de la Ley 6/2019, de 19 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2020, o en la correspondiente Ley del Presupuesto para cada ejercicio, en su caso, las bases reguladoras de las subvenciones y ayudas a las que se refieren los programas previstos en los Capítulos II, III y IV del Título IV de este Decreto, podrán prever la exoneración de la obligación de acreditar el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el mencionado artículo 116.2, dadas las condiciones socioeconómicas y de vulnerabilidad residencial de las personas a que van dirigidas dichas ayudas.

Disposición transitoria primera. *Ayudas a adquirentes de viviendas protegidas y de los programas de fomento del alquiler de anteriores planes andaluces de vivienda.*

Las solicitudes de ayudas presentadas por adquirentes de viviendas protegidas y las solicitadas al amparo del programa de fomento del alquiler de anteriores planes de vivienda, se regirán conforme a su normativa de aplicación. Sin embargo, con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto no podrán concederse ayudas económicas relativas a dichas actuaciones, entendiéndose los procedimientos en los que no haya recaído resolución, terminados por falta de disponibilidad presupuestaria y procediéndose al archivo de las actuaciones.

Disposición transitoria segunda. *Actuaciones del programa regional de espacios públicos.*

Las actuaciones incluidas en el programa regional de espacios públicos, reguladas en la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 17 de junio de 1998, por la que se aprueba el programa regional de espacios públicos y se dictan normas para su desarrollo, que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de este Decreto, se financiarán hasta su terminación con cargo a los recursos presupuestarios habilitados para el programa de rehabilitación del espacio público urbano del presente Plan, actuaciones que se relacionan en el Anexo VI.

Disposición transitoria tercera. *Actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos de interés arquitectónico.*

Las actuaciones incluidas en el programa de rehabilitación del patrimonio público de interés arquitectónico, que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de este Decreto, se financiarán hasta su terminación con cargo a los recursos presupuestarios habilitados para el programa de rehabilitación de edificios públicos del presente Plan, actuaciones que se relacionan en el Anexo VII.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.
2. Se derogan expresamente:

a) El Decreto 229/2002, de 10 de septiembre, por el que se instituye el Premio Andalucía de Arquitectura.
b) La Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria.
c) El Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, sin perjuicio en lo dispuesto en las Disposiciones adicionales tercera y sexta.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. Se faculta a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones y actuaciones precise el desarrollo y ejecución del presente Decreto.
2. Las órdenes de desarrollo y tramitación de los distintos programas previstos en este Plan deberán aprobarse por dicha Consejería en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de entrada en vigor del mismo, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 56.3.a), respecto del programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico.
3. El Sistema de Información de Vivienda de Andalucía regulado en el artículo 13 se establecerá en el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Plan.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía», salvo lo relativo a las modificaciones incluidas por el artículo 120 del presente Decreto-ley, que introduce modificaciones en el artículo 19, apartado 1, en el artículo 21 y en el apartado 4 de la disposición adicional primera que entrarán en vigor en el plazo de tres meses desde su publicación, con independencia del tiempo que resulte necesario para desarrollar o actualizar las aplicaciones informáticas afectadas por las medidas reguladas en los referidos preceptos.

ANEXO I

GLOSARIO DE CONCEPTOS UTILIZADOS EN ESTE DECRETO

Alquiler con opción de compra.

Régimen de tenencia de la vivienda protegida en el que se ocupa en arrendamiento durante un determinado período que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

Alquiler social.

Régimen de tenencia de la vivienda protegida, en el que la misma se ocupa en arrendamiento durante un determinado período, a cambio del pago de una renta que no puede exceder el límite máximo del 25 por ciento de los ingresos totales de la unidad familiar o de convivencia destinataria.

Ámbitos territoriales.

Agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que se incluyen los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a efectos de la aplicación de los precios máximos de venta y renta.

Arrendamiento.

Régimen de tenencia de la vivienda en el que se ocupa esta durante un determinado período de tiempo a cambio del pago de una renta, regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Ayudas financieras.

Son las ayudas económicas directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios procedentes de las Administraciones Públicas, en forma de ayudas, subvenciones o subsidiaciones de las cuotas de los préstamos, obtenidos para facilitar el pago del precio de la vivienda o de su rehabilitación.

Calificación de una vivienda o actuación como protegida.

Es el acto administrativo emanado del órgano competente, municipal o autonómico, en virtud del cual se declara la protección de las viviendas o actuaciones. La calificación puede ser provisional o definitiva.

Dación en pago.

Acto en virtud del cual el deudor de un crédito hipotecario, que no puede hacer frente a las cuotas impuestas por dicho crédito, entrega el inmueble, en vez de dinero, para liberarse de la deuda.

Edificio de consumo de energía casi nulo.

Edificio con un nivel de eficiencia energética muy alto, que se determinará de conformidad con la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y normativa estatal y autonómica que se dicte en su aplicación.

Entidades del Tercer Sector de Acción Social.

Según la definición establecida en el artículo 2 de la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del Tercer Sector de Acción Social, las entidades del Tercer Sector de Acción Social son aquellas organizaciones de carácter privado, surgidas de la iniciativa ciudadana o social, bajo diferentes modalidades, que responden a criterios de solidaridad y de participación social, con fines de interés general y ausencia de ánimo de lucro, que impulsan el reconocimiento y el ejercicio de los derechos civiles, así como de los derechos económicos, sociales o culturales de las personas y grupos que sufren condiciones de vulnerabilidad o que se encuentran en riesgo de exclusión social.

Familia/Unidad familiar.

A los efectos de lo establecido en el presente Decreto, se entiende como familia o unidad familiar:

1. La definida en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
2. Las personas que no estén integradas en alguna otra unidad familiar, ya sea un único destinatario o más que tengan intención de convivir.
3. Las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

Gentrificación.

Proceso mediante el cual la población tradicional de un sector o barrio, generalmente céntrico y popular, se ve progresivamente obligada a desplazarse a otros barrios, debido al incremento de los precios, siendo sustituida por otra población de un nivel adquisitivo mayor.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares o de la unidad de convivencia, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

Infravivienda.

Edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurran las siguientes circunstancias:

Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

Módulo básico y módulo ponderado.

Es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en los diferentes planes de vivienda.

Parque público residencial.

Parque de viviendas titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes.

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 4 del texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

Personas en situación de dependencia.

Las personas así calificadas en aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en situación de Dependencia.

Personas desempleadas.

Aquellas personas sin empleo que estando en edad laboral, se encuentren inscritos como demandantes de empleo, con la excepción de las personas perceptoras de pensiones públicas por invalidez, de aquellas que no puedan tener la condición de demandantes de empleo a tenor de las normas reguladoras de los Servicios Públicos de Empleo, y de las personas que se encuentren en los supuestos que se determinen reglamentariamente.

Personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía.

Personas que han sido tuteladas por la Junta de Andalucía por concurrir las causas previstas en la Ley 1/1998, de 20 de abril, de los Derechos y la Atención al Menor y han alcanzado la mayoría de edad.

Personas sin hogar.

Aquellas que no pueden acceder a un lugar adecuado para vivir de forma permanente.

Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Sistemas de inscripción obligatoria de las personas solicitantes de viviendas protegidas, sea en propiedad o en alquiler, que garanticen la adjudicación de las viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, bajo control de la Administración local y regulado por su Reglamento, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

Unidad de convivencia.

Se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como tal por el órgano competente, cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa que sea de aplicación. Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que se determine expresamente.

Vivienda terminada (referido a promociones de viviendas de nueva construcción).

Cuando está totalmente acabada la construcción, con los siguientes requisitos: a) Licencia de obras. b) Visado de la certificación final de obras suscrita por el facultativo o facultativos competentes y cuando se trate de obras promovidas por la Administraciones Públicas, el Acta de recepción de las obras. c) El otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.

ANEXOS II A VII

OMITIDOS

*(Resto de anexos se encuentran en BOJA n.º 127 de 03/07/2020)**

*Corrección de errores del anexo IV en BOJA núm. 132, de 10 de julio de 2020.

*Téngase en cuenta que el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA nº41, de 03/03/2025) modifica el Anexo V.

§ 16

Orden de 23 de noviembre de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 230, de 27 de noviembre de 2020
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2020-90571

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, tiene por objeto garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, estableciendo en su Título III la rehabilitación de viviendas como instrumento para la promoción de este derecho. A tal efecto, la Ley insta a las Administraciones Públicas andaluzas a promover actuaciones que tengan por objeto el fomento de la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación del parque de viviendas existente, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de velar por el mantenimiento de sus edificios y viviendas. De manera específica, la Ley establece que las Administraciones Públicas andaluzas podrán delimitar áreas de rehabilitación integral de barrios y centros históricos, como instrumento para la puesta en marcha de programas y fórmulas de gestión específicos que sirvan de impulso a los procesos de rehabilitación de ámbitos urbanos.

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, contempla en su Capítulo VIII el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados áreas de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados. De conformidad con lo previsto en su artículo 5, corresponde a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las subvenciones acogidas al citado Programa, dentro de las condiciones y límites establecidos en el referido Real Decreto, y según lo acordado en el Convenio de Colaboración suscrito el 31 de julio de 2018 entre el Ministerio de Fomento (en la actualidad, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, sin perjuicio de los requisitos adicionales que esta pueda establecer para las personas o entidades beneficiarias, conforme a lo previsto en el artículo 7 del citado Real Decreto. En dicho Convenio se recogen los compromisos iniciales de financiación estatal y autonómica para las actuaciones acogidas al Programa de fomento de la

regeneración y renovación urbana y rural, estableciendo que la financiación específica y la fórmula de gestión, seguimiento, control y evaluación de cada área de regeneración y renovación urbana constará en el correspondiente acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

Atendiendo a lo anteriormente expuesto, es necesario regular en la Comunidad Autónoma de Andalucía las áreas de regeneración y renovación urbana contempladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, mediante el establecimiento del procedimiento para su delimitación a solicitud de los Ayuntamientos y la aprobación de las bases reguladoras para la concesión en las mismas de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

La presente orden establece que la ejecución de actuaciones subvencionables en las áreas de regeneración y renovación urbana requerirá la previa delimitación territorial de los ámbitos urbanos de actuación por la Consejería competente en materia de vivienda a solicitud de los correspondientes Ayuntamientos. Con la intención de concentrar las inversiones en los ámbitos urbanos con mayores necesidades de rehabilitación y propiciar su repercusión sobre el mayor volumen de población, la presente orden circunscribe la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana a los municipios de Andalucía con más de 50.000 habitantes.

A su vez, la orden establece los requisitos que han de cumplir los ámbitos urbanos propuestos, las posibles actuaciones de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural a desarrollar en los mismos, las condiciones para su financiación, los compromisos a asumir por los Ayuntamientos proponentes y el contenido y efectos de la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana. La orden también desarrolla el procedimiento para la delimitación adecuándose a las disposiciones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, estableciendo que este se iniciará con la publicación de la orden en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Además, la presente orden aprueba las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se componen del texto que se inserta como Anexo I a la orden.

El texto de las bases reguladoras ha sido adaptado al Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 282/2010, de 4 de mayo, con el fin de lograr la máxima simplificación y agilización de los procedimientos de concesión de las subvenciones y eliminar aquellas cargas innecesarias a la ciudadanía.

Para ello, se ha considerado lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba su Reglamento de aplicación, en el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por lo que la gestión de estas subvenciones se realizará de acuerdo con los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad, no discriminación, eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados por la Administración otorgante y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.

En aplicación de estos principios, en especial los de concurrencia y objetividad, el artículo 9.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, dispone que, con carácter previo al otorgamiento de las subvenciones, deberán aprobarse las normas que establezcan las bases reguladoras de concesión. Por otro lado, en la elaboración de estas bases reguladoras se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, referente a la transversalidad del principio de igualdad de género, de tal manera que este ha informado todo el proceso de elaboración y aprobación de esta disposición, así como la concesión de las subvenciones. 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, y en la Ley 1/2014 de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

En aplicación del artículo 6.1.c) y e) del Reglamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de esos

datos, se considera a la Consejería competente en materia de vivienda, como responsable del tratamiento de datos personales procedentes de la gestión de subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural en la Comunidad Autónoma de Andalucía, habilitada para el tratamiento de los mismos sin necesidad de consentimiento expreso, por tratarse de datos necesarios para la gestión de subvenciones, cuya base jurídica es el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos y en cumplimiento de lo establecido en las letras d) y k) del apartado 1 del artículo 95 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Las subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, salvo en los casos en que los Ayuntamientos o entidades adscritas a los mismos asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área de regeneración y renovación urbana delimitada, se concederán mediante el procedimiento ordinario iniciado de oficio y se tramitan en régimen de concurrencia competitiva; mientras que el resto de subvenciones contempladas en esta orden se concederán mediante el procedimiento iniciado a solicitud de los Ayuntamientos o entidades adscritas a los mismos y se tramitarán en régimen de concurrencia no competitiva, ajustándose, en ambos casos, al Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía. Asimismo, atendiendo a la conveniencia de definirlas de manera conjunta en la misma orden por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía, estas bases reguladoras se han elaborado sin ajustarse a las bases contempladas en las Órdenes de 20 de diciembre de 2019, por la que se aprueban las bases reguladoras tipo y los formularios tipo de la Administración de la Junta de Andalucía para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva y no competitiva, respectivamente.

El régimen previsto para las subvenciones reguladas en las bases reguladoras es compatible con lo establecido en los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, de modo que no se trata de ayudas de Estado incompatibles con el derecho comunitario.

El régimen de concurrencia no competitiva de las subvenciones indicadas anteriormente se justifica por la especial naturaleza de las actuaciones subvencionables, cuya descripción en detalle se recoge en la base sexta de las bases reguladoras, y de las entidades potencialmente beneficiarias, que son los Ayuntamientos, o entidades de ellos dependientes, de los municipios andaluces con más de 50.000 habitantes donde previamente se hayan delimitado un área de regeneración y renovación urbana.

Debido a la cuantía de las subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural y al pago de estas, no se prevén rendimientos financieros que se generen por los fondos librados a las entidades beneficiarias.

En las bases reguladoras que se aprueban con la presente orden se establece que los Ayuntamientos, salvo cuando estos o sus entidades adscritas hubiesen asumido la responsabilidad de la ejecución integral del área de regeneración y renovación urbana, actuarán como entidades colaboradoras en la gestión de solicitudes y en la entrega y distribución de las subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva. Para ello se habrá de formalizar el correspondiente convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo modelo tipo se acompaña como Anexo II a la orden.

Atendiendo a la especial naturaleza de las actuaciones subvencionables y de las personas y entidades promotoras de las actuaciones, como son, principalmente, las actuaciones de rehabilitación y renovación de viviendas con graves deficiencias en sus condiciones de conservación y accesibilidad promovidas por las personas propietarias o comunidades de propietarios en áreas urbanas desfavorecidas con necesidad de mejora de las condiciones sociales de su población, no se incorporan los criterios de valoración recogidos en el artículo 15.2 del Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto 282/2010, de 4 de mayo, a excepción de la letra d).

De igual forma, se establece un plazo de seis meses para adoptar y publicar la resolución del procedimiento de concesión de las subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural cuando se convoquen en régimen de concurrencia competitiva, previéndose un gran volumen de presentación de solicitudes y complejidad en la documentación objeto de evaluación previa. Para las subvenciones distintas de las anteriores se establece un plazo de tres meses para adoptar y notificar la resolución.

Se cumplen con esta iniciativa legislativa los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia que exigen 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.

Es evidente el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia en el interés general de las ayudas que se regulan, siendo la orden que aprueba las bases reguladoras el instrumento normativo que puede garantizar su consecución. Esta norma contiene estrictamente la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos perseguidos, por lo que es acorde con el principio de proporcionalidad. Se cumple también el principio de seguridad jurídica. En cuanto al principio de transparencia, se le dará la ordenada publicidad a través de los boletines oficiales y mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía. Y respecto al principio de eficiencia, la norma sólo impone las cargas administrativas estrictamente necesarias para garantizar la idoneidad de su concesión.

En la elaboración de esta orden se ha cumplimentado el preceptivo trámite de audiencia a las organizaciones sindicales y empresariales, a las organizaciones con intereses en la materia, así como al Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, establecido en el artículo 39.3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, y al Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, conforme a lo previsto en el artículo 57.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 118 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, y en los artículos 44.2 y 46.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, dispongo

Artículo 1. *Objeto.*

La presente orden tiene por objeto la regulación en la Comunidad Autónoma de Andalucía de las áreas de regeneración y renovación urbana contempladas en el Capítulo VIII del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (en adelante, Plan Estatal de Vivienda 2018-2021), estableciendo el procedimiento para su delimitación a solicitud de los Ayuntamientos; así como la aprobación de las bases reguladoras para la concesión en las mismas de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

Artículo 2. *Requisitos para la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana.*

1. La ejecución de actuaciones subvencionables en las áreas de regeneración y renovación urbana requerirá la previa delimitación territorial de los ámbitos urbanos de actuación por acuerdo de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a solicitud de los correspondientes Ayuntamientos.

2. La delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana se circunscribirá a ámbitos urbanos de municipios que cuenten con población superior a 50.000 habitantes, según las cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal de 1 de enero de 2019, publicadas por el Instituto Nacional de Estadística en su web www.ine.es.

3. Los ámbitos urbanos propuestos para su delimitación habrán de cumplir los siguientes requisitos previos:

a) Poseer unos límites territoriales definidos de manera inequívoca, pudiendo ser continuos o discontinuos.

b) Tener clasificación urbanística de suelo urbano conforme a la legislación urbanística en vigor.

c) Tener uso predominante residencial. A tal efecto, al menos el 70 por ciento de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito o la resultante según el planeamiento vigente, excluidas las plantas bajas o plantas inferiores con otros usos compatibles, deberá tener uso residencial de vivienda y no otro, como, por ejemplo, uso para el ejercicio de la actividad comercial.

d) Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población. A tal efecto, los ámbitos urbanos propuestos para su delimitación habrán de contar con un plan de intervención social, promovido por el correspondiente Ayuntamiento. En ámbitos urbanos pertenecientes a zonas incluidas en la «Estrategia Regional Andaluza para la cohesión e inclusión social. Intervención en zonas desfavorecidas» (en adelante, ERACIS), aprobada por Acuerdo de 28 de agosto de 2018, del Consejo de Gobierno, este requisito se considerará cumplido cuando la zona desfavorecida en la que se ubique el ámbito propuesto para su delimitación cuente con un plan local de intervención promovido por el correspondiente Ayuntamiento en el marco de la ERACIS.

Los requisitos establecidos en las letras b) y c) no serán exigibles en los supuestos de eliminación infravivienda y chabolismo.

Artículo 3. *Actuaciones en áreas de regeneración y renovación urbana.*

1. En las áreas de regeneración y renovación urbana delimitadas podrá financiarse con cargo a las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, de acuerdo con las condiciones, requisitos y cuantías establecidos en las bases reguladoras que se acompañan como Anexo I a esta orden (en adelante, bases reguladoras), la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos.

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

La relación desagregada en detalle de las actuaciones subvencionables con cargo a las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural en las áreas delimitadas se incluye en la base sexta de las bases reguladoras.

2. También podrán financiarse con cargo a las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural en las áreas delimitadas, de acuerdo con las condiciones, requisitos y cuantías establecidos en las bases reguladoras:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluye también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

b) Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información, de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste de todas las actuaciones de regeneración y renovación urbana y rural a desarrollar en cada área delimitada constituirá el coste total de la operación. Para la determinación del coste de las actuaciones relacionadas en el apartado 1, se considerará el coste de ejecución material de las obras, que incluirá el beneficio industrial y los gastos generales. Además, el coste de las actuaciones podrá incluir los honorarios de los

profesionales intervinientes, el coste de la redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos, ni los costes de expropiación o adquisiciones de suelo e inmobiliarias, aun cuando fuesen necesarios para el desarrollo de las actuaciones.

El presupuesto de las obras no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los precios medios del mercado.

4. En todo caso, para ser objeto de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, las actuaciones habrán de estar incluidas en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento referido en el artículo 13.

5. En su conjunto, las actuaciones objeto de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural en cada área delimitada deberán estar finalizadas en el plazo máximo de cinco años desde la firma del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento mencionado en el apartado anterior. Todo ello, sin perjuicio de los plazos máximos de ejecución que, en aplicación de lo establecido en el apartado 2 de la base vigésima séptima de las bases reguladoras, se establezcan en las correspondientes resoluciones de concesión para cada una de las actuaciones subvencionadas.

Artículo 4. *Financiación.*

1. La cuantía máxima de las subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural procedentes del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 no podrán exceder, con carácter general, del 40 por ciento del coste de cada una de las actuaciones subvencionables de rehabilitación de edificios o viviendas, urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, siendo, en todo caso, de aplicación los criterios y cuantías máximas unitarias establecidas en el apartado 1 de la base octava de las bases reguladoras.

2. Cuando el Ayuntamiento del término municipal en el que se ubique el área asuma la financiación de, al menos, un importe equivalente al 15 por ciento del coste de las actuaciones subvencionables de rehabilitación de edificios o viviendas, urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, la financiación procedente del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 podrá incrementarse con financiación autonómica hasta alcanzar, con carácter general, el 65 por ciento del coste de dichas actuaciones. En este caso serán de aplicación los criterios y cuantías máximas unitarias establecidas en el apartado 2 de la base octava de las bases reguladoras.

3. Para su consideración en la elaboración de las propuestas de delimitación y su posterior evaluación mediante la aplicación de los criterios objetivos establecidos en el artículo 9, se establece un módulo de referencia para el coste total de la operación en cada área de regeneración y renovación urbana con el siguiente valor según las cifras oficiales de población del municipio donde se localice:

a) Municipios con población superior a 500.000 habitantes: 6.000.000 de euros.

b) Municipios con población hasta 500.000 habitantes y superior a 200.000: 5.000.000 de euros.

c) Municipios con población hasta 200.000 habitantes y superior a 100.000: 4.000.000 de euros.

d) Municipios con población hasta 100.000 habitantes y superior a 50.000: 3.000.000 de euros.

4. En todo caso, la financiación de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural en cada área delimitada estará condicionada a su inclusión en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento referido en el artículo 13 y su aplicación sujeta a la disponibilidad presupuestaria.

Artículo 5. *Compromisos de los Ayuntamientos.*

Los Ayuntamientos que soliciten la delimitación de un área de regeneración y renovación urbana, para el caso de acordarse la misma, habrán de asumir los siguientes compromisos:

a) Suscribir para el área de regeneración y renovación urbana delimitada el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento referido en el artículo 13.

b) Actuar, directamente o a través de entidad adscrita al mismo, como ente gestor del área delimitada.

c) Aportar los importes que, en aplicación de lo establecido en el artículo 4.2, el Ayuntamiento hubiera asumido para la financiación del coste de las actuaciones subvencionables, estableciendo los instrumentos que posibiliten y garanticen dicha aportación.

d) Promover y ejecutar las actuaciones de regeneración y renovación urbana y rural para las que resulte beneficiario, asumiendo los compromisos y obligaciones que al respecto se incluyen en las bases reguladoras.

e) Salvo cuando hubiesen asumido directamente o a través de entidad adscrita la responsabilidad de la ejecución integral del área de regeneración y renovación urbana, actuar como entidad colaboradora, según lo previsto en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, para la gestión de solicitudes y en la entrega y distribución de subvenciones a las entidades y personas beneficiarias de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva. A este respeto, habrá de asumir las obligaciones que se relacionan en el apartado 3 de la base décima primera de las bases reguladoras y suscribir con carácter previo el convenio de colaboración al que se refiere el artículo 14.

Artículo 6. *Contenido y efectos de la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana.*

1. El acuerdo de delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana tendrá, para cada una de ellas, al menos, el siguiente contenido:

a) Denominación del área de regeneración y renovación urbana y definición detallada e inequívoca de los límites territoriales del ámbito urbano delimitado. Dicha definición complementará con la referencia a la dirección electrónica en la que podrá consultarse la definición cartográfica del ámbito urbano delimitado.

b) Descripción de las actuaciones de regeneración y renovación urbana y rural cuya realización se pretende fomentar con la delimitación del área. En el caso de incluirse actuaciones que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, el acuerdo de delimitación indicará las finalidades y características de las obras a priorizar en las correspondientes convocatorias de subvenciones.

2. La delimitación de un área de regeneración y renovación urbana conllevará los siguientes efectos:

a) La posibilidad, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, de efectuar, para cada ámbito urbano delimitado, convocatorias para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, que establezcan, en su caso, condiciones específicas de priorización para la selección de actuaciones. En todo caso, la realización de estas convocatorias de subvenciones estará condicionada a la previa suscripción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento al que se refiere el artículo 13.

b) La actuación del correspondiente Ayuntamiento o entidad adscrita al mismo como ente gestor del área delimitada y, en su caso, del Ayuntamiento como entidad colaboradora para la gestión de solicitudes y la entrega y distribución a las entidades y personas beneficiarias de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva.

3. La vigencia de la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana se mantendrá hasta la finalización de las actuaciones que en los ámbitos urbanos delimitados se inicien a su amparo.

Artículo 7. *Solicitudes de delimitación y documentación adjunta.*

1. El procedimiento para la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana se iniciará con la publicación de la presente orden en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. Este procedimiento se encuentra dado de alta en el Registro de Procedimientos y Servicios de la Junta de Andalucía con el código 21003.

2. El plazo de presentación de solicitudes de delimitación será de tres meses desde la entrada en vigor de la presente orden.

3. Solamente podrán solicitar la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana los Ayuntamientos de los municipios que cumplan con lo establecido en el artículo 2.2. En caso de presentación de varias solicitudes para una misma área de regeneración y renovación urbana, se entenderá válida la última solicitud registrada.

4. Toda solicitud cuya presentación se produzca fuera del plazo referido en el apartado 2 será inadmitida y no será valorada. La resolución de inadmisión será notificada al Ayuntamiento en los términos del artículo 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. Las solicitudes irán dirigidas a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda y se ajustarán al formulario de solicitud publicado como Anexo III, cumplimentándose telemáticamente en el modelo disponible en la dirección electrónica:

https://juntadeandalucia.es/servicios/procedimientos/detalle/21003/como-solicitar.html

6. Las solicitudes se presentarán en el Registro Electrónico Único de la Administración de la Junta de Andalucía, en la dirección electrónica:

https://juntadeandalucia.es/servicios/procedimientos/detalle/21003/como-solicitar.html

y en los registros electrónicos previstos en el artículo 16.4.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Para ello, las personas representantes de los Ayuntamientos interesados deberán identificarse y firmar electrónicamente utilizando el sistema basado en certificados electrónicos reconocidos o cualificados, previsto en los artículos 9.2.a) y 10.2.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

7. Las solicitudes para la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana se acompañarán de la siguiente documentación:

a) Definición detallada de los límites territoriales del ámbito urbano que se propone para su delimitación como área de regeneración y renovación urbana, incluyendo sus coordenadas UTM ETRS89, acompañada de la documentación cartográfica necesaria, un fichero «shape» georreferenciado y una relación que permita identificar de manera inequívoca a todos los inmuebles incluidos en la misma, objeto de rehabilitación.

b) Una memoria-programa de actuaciones que contendrá, al menos, los siguientes apartados:

1.º Justificación de la delimitación en base al diagnóstico de las problemáticas urbanas, residenciales, patrimoniales, sociales, económicas y ambientales que caracterizan el ámbito urbano propuesto respecto a su entorno.

2.º Objetivos que se pretenden alcanzar.

3.º Descripción detallada de las actuaciones subvencionables de regeneración y renovación urbana y rural que se proponen desarrollar, incluyendo la justificación de su idoneidad técnica y el número de viviendas objeto de actuación. Para las actuaciones que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, habrán de indicarse las finalidades y características de las obras que, en función de los objetivos pretendidos, se propone priorizar.

4.º Descripción detallada de las acciones municipales realizadas y que el Ayuntamiento se compromete a realizar para integrar la participación ciudadana en la definición y desarrollo de las actuaciones en el área de regeneración y renovación urbana.

5.º Programación temporal de las actuaciones.

6.º Plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

7.º Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento.

8.º Viabilidad económica y financiera acorde con lo establecido en el artículo 4, debiendo constar el coste total de la operación y el desglose por actuaciones según los tipos y cuantías de subvenciones establecidos en la base octava de las bases reguladoras. Además, en aplicación de lo establecido en el artículo 4.2, deberán incluirse los importes asumidos por el Ayuntamiento para la financiación del coste de las actuaciones subvencionables de rehabilitación de edificios o viviendas, urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, indicando el porcentaje que dichos importes suponen y los instrumentos previstos para posibilitar y garantizar dicha aportación.

9.º En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

c) Plan de intervención social o, para ámbitos urbanos pertenecientes a zonas incluidas en la ERACIS, plan local de intervención promovido por el correspondiente Ayuntamiento en el marco de la ERACIS.

d) Acuerdo de Pleno u órgano competente del Ayuntamiento por el que asume los compromisos señalados en el artículo 5. Dicho Acuerdo habrá de contener la autorización a la persona titular de la Alcaldía para la firma del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y, en su caso, del convenio de colaboración a los que se refieren los artículos 13 y 14, respectivamente; así como la designación, en su caso, de la entidad adscrita que actuará como ente gestor del área de regeneración y renovación urbana.

e) Cuando se prevea la actuación del Ayuntamiento como entidad colaboradora, declaración responsable del Ayuntamiento de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como del artículo 116 del Texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, para obtener la condición de entidad colaboradora.

8. Para la utilización del medio electrónico de presentación, la documentación a presentar deberá consistir en documentos electrónicos, copias electrónicas de documentos electrónicos o copias electrónicas de documentos emitidos originalmente en soporte papel, que incluyan un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora.

Asimismo, para la utilización del medio electrónico de presentación, los Ayuntamientos interesados también podrán aportar copias digitalizadas de los documentos, cuya fidelidad con el original garantizarán mediante la utilización de firma electrónica avanzada. En este supuesto, el órgano gestor podrá solicitar del correspondiente archivo el cotejo del contenido de las copias aportadas. Ante la imposibilidad de este cotejo y con carácter excepcional, podrá requerir a los Ayuntamientos interesados la exhibición del documento o de la información original. La aportación de tales copias implica la autorización al órgano gestor para que acceda y trate la información personal contenida en tales documentos.

Artículo 8. *Subsanación.*

1. Cuando las solicitudes de delimitación no se hubiesen cumplimentado de acuerdo con lo establecido en la presente orden, el órgano instructor requerirá a los Ayuntamientos interesados para que, en un plazo de diez días a partir del día siguiente de la publicación del requerimiento en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda, procedan a la subsanación de la falta o acompañen los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hicieran se les tendrá por desistidos de su solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. Transcurrido el plazo para subsanar, se dictará resolución declarando la inadmisión en los casos que corresponda y el archivo de las solicitudes de delimitación no subsanadas.

3. La subsanación, acompañada de la documentación pertinente, se presentará en los registros indicados en el artículo 7.6, utilizando el formulario publicado como Anexo III, cumplimentándose telemáticamente en el modelo disponible en la dirección electrónica:

https://juntadeandalucia.es/servicios/procedimientos/detalle/21003/como-solicitar.html

Artículo 9. *Criterios de evaluación.*

1. Las solicitudes de delimitación serán evaluadas de acuerdo con los criterios objetivos que se relacionan a continuación:

a) Criterio relacionado con las características de los ámbitos urbanos propuestos: 20 puntos.

Características de los ámbitos urbanos	Puntuación
Ámbitos urbanos pertenecientes a zonas incluidas en la ERACIS.	20 puntos
Ámbitos urbanos no incluidos en la ERACIS, pero sí en el documento «Identificación y delimitación geográfica de las zonas que requieren especial atención o intervención en Andalucía» de la Dirección General de Fondos Europeos, dentro de la tipología «C».	15 puntos

Las características de las zonas donde se ubican los ámbitos urbanos propuestos pueden consultarse en el documento elaborado por la Secretaría General de Vivienda denominado «Áreas de regeneración y renovación urbana. Documento para la identificación de ámbitos urbanos», en la dirección electrónica:

https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio.html

b) Criterio relacionado con las características de las actuaciones subvencionables a desarrollar: 20 puntos.

Características de las actuaciones	Puntuación
Actuaciones que tengan por objeto principal la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva.	20 puntos
Actuaciones que tengan por objeto principal la rehabilitación de viviendas.	15 puntos
Actuaciones que tengan por objeto principal la edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos.	10 puntos

c) Criterio relacionado con el coste total de la operación: 20 puntos.

Coste total de la operación	Puntuación
Coste total de la operación inferior al 80% del módulo de referencia establecido en el artículo 4.3.	20 puntos
Coste total de la operación entre el 80% y el 100% del módulo de referencia establecido en el artículo 4.3.	15 puntos
Coste total de la operación superior al módulo de referencia establecido en el artículo 4.3, en un máximo de su 10%.	10 puntos

d) Criterio relacionado con la aportación municipal a la financiación de las actuaciones subvencionables de rehabilitación de edificios o viviendas, urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos: 20 puntos.

Aportación municipal	Puntuación
Aportación superior al 25% del coste de las actuaciones subvencionables.	20 puntos
Aportación superior al 20% del coste de las actuaciones subvencionables, hasta un máximo de su 25%.	15 puntos
Aportación igual o superior al 15% del coste de las actuaciones subvencionables, hasta un máximo de su 20%.	10 puntos

e) Criterio relacionado con la continuidad de actuaciones de regeneración o renovación urbana desarrolladas con anterioridad sobre la misma zona urbana: 20 puntos.

Continuidad con actuaciones anteriores	Puntuación
Cuando las actuaciones propuestas den continuidad a otras anteriores de regeneración y renovación urbana ya finalizadas sobre la misma zona urbana, siempre que hubieran sido cofinanciadas entre la Consejería competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento.	20 puntos

f) Criterio relacionado con la existencia de otros ámbitos urbanos delimitados en el mismo municipio: 20 puntos negativos.

Otros ámbitos urbanos delimitados en el mismo municipio	Puntuación
Por cada ámbito urbano delimitado con anterioridad a la publicación de la presente orden, a solicitud del Ayuntamiento, como área de regeneración y renovación urbana o área de rehabilitación Integral por la Consejería competente en materia de vivienda y cuyas actuaciones se encuentren en ejecución o pendiente de inicio.	10 puntos negativos

2. En el caso de que se produjera igualdad de puntuación entre solicitudes, estas se priorizarán de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Según la mayor puntuación obtenida en la letra c) del apartado anterior.
b) Según la mayor puntuación obtenida en la letra d) del apartado anterior.
c) En caso de persistir el empate, las solicitudes se priorizarán por sorteo.

Artículo 10. *Órganos competentes.*

1. El órgano competente para acordar la delimitación de área de regeneración y renovación urbana será la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. El órgano competente para la instrucción del procedimiento será la persona titular de la Jefatura de Servicio de Rehabilitación de Vivienda adscrito a la Secretaría General de Vivienda.

3. La evaluación de las distintas solicitudes presentadas y su documentación adjunta, así como el análisis de las alegaciones, se llevará a cabo por un órgano colegiado denominado «Comisión de Evaluación», en la que deberá respetarse la representación equilibrada de mujeres y hombres, incluyendo en el cómputo a aquellas personas que forman parte de la misma en función del cargo específico que desempeñan, en los términos previstos en el artículo 11.2 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, modificada por la Ley 9/2018, de 8 de octubre.

Entre las personas integrantes del órgano colegiado habrá al menos una con formación en materia de igualdad de género o, en su defecto, se solicitará asesoría específica a la correspondiente Unidad de Igualdad de Género.

4. La composición de la Comisión de Evaluación será la siguiente:

a) Presidencia: Persona titular de la Jefatura de Servicio de Rehabilitación de Vivienda. En caso de suplencia, la persona titular de la presidencia será sustituida por el miembro del órgano colegiado que tenga mayor jerarquía, antigüedad en la Administración y edad, por este orden, de entre sus componentes.

b) Vocalías: Dos vocalías, e igual número de suplentes, designadas por la persona titular de la Secretaría General de Vivienda entre el personal funcionario de esa Secretaría General con titulación en materias relacionadas con las áreas de regeneración y renovación urbana.

Las personas que resulten designadas para formar parte de las Comisiones de Evaluación deberán presentar declaración responsable, dirigida a la persona titular de la Secretaría General de Vivienda, de no estar incursas en las causas de abstención y recusación conforme a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, de garantizar su confidencialidad, y de no utilizar la documentación presentada por las personas solicitantes para otro fin distinto al de la evaluación de los documentos, de acuerdo con los criterios y requisitos establecidos en las presentes bases reguladoras.

c) Secretaría: La persona que ejerza las funciones de secretaría de la Comisión de Evaluación deberá ser designada por la persona titular de la Secretaría General de Vivienda entre el personal funcionario con formación jurídica de esa Secretaría General.

5. El funcionamiento de la Comisión de Evaluación y las funciones de sus miembros se ajustará en todo momento a las previsiones contenidas sobre órganos colegiados en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, así como en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, siendo atendida con los medios personales, técnicos, materiales y presupuestarios con los que cuente el órgano administrativo en el que se encuentra integrada.

Artículo 11. *Tramitación.*

1. Recibidas y subsanadas, en su caso, las solicitudes de delimitación, la Comisión de Evaluación, tras el análisis de las mismas, emitirá informe de evaluación sobre la adecuación de los ámbitos y actuaciones propuestas a lo regulado en esta orden, incluyendo la valoración de las solicitudes de acuerdo con los criterios objetivos establecidos en el artículo 9, pudiendo para ello realizar cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos incluidos en la solicitud de delimitación. El informe de evaluación incluirá la relación de solicitudes de delimitación que, en aplicación de los criterios objetivos, hayan conseguido un orden preferente, hasta agotar la financiación disponible para el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural en el Convenio entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

En el caso de que las solicitudes admitidas no agotasen la financiación disponible, la Comisión de Evaluación informará al órgano instructor con antelación a la emisión del informe de evaluación. De manera motivada y previo visto bueno de la persona titular de la Secretaría General de Vivienda, el órgano instructor podrá proponer a los Ayuntamientos solicitantes la revisión del coste total de la operación de las solicitudes admitidas hasta agotar la financiación disponible en el citado Convenio. Los importes revisados serán comunicados a la Comisión de Evaluación para su consideración en el informe de evaluación.

2. A la vista del informe, el órgano instructor emitirá, con el visto bueno de la persona titular de la Secretaría General de Vivienda, una propuesta de acuerdo provisional de delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana, concediendo a los Ayuntamientos un plazo de diez días a los efectos de poder alegar lo que estimen pertinente, conforme a lo recogido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. Las alegaciones presentadas serán examinadas y resueltas por la Comisión de Evaluación, que emitirá y elevará informe al órgano instructor.

4. El órgano instructor, a la vista del informe emitido por la Comisión de Evaluación, emitirá y elevará, con el visto bueno de la persona titular de la Secretaría General de Vivienda, propuesta de acuerdo definitivo al órgano competente para adoptar el acuerdo de delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana.

5. Las propuestas de acuerdo provisional y definitivo de delimitación no crean derecho alguno a favor de los Ayuntamientos solicitantes frente a la Administración autonómica.

6. Los actos que deban notificarse de forma conjunta a todos los Ayuntamientos interesados y, en particular, los de requerimiento de subsanación y el trámite de audiencia se publicarán en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda y en la dirección electrónica:

https://juntadeandalucia.es/servicios/procedimientos/detalle/21003/seguimiento.html

en los términos del artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En todo caso, esta publicación sustituye a la notificación personal y surtirá los mismos efectos.

Al practicar estas publicaciones, se realizará un aviso de carácter únicamente informativo a los Ayuntamientos incluidos en la correspondiente publicación. Este aviso se enviará al dispositivo electrónico y/o a la dirección de correo electrónico especificada en el formulario de solicitud. La falta de práctica de este aviso no impedirá que la notificación sea considerada plenamente válida.

Artículo 12. *Acuerdo de delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana.*

1. El acuerdo de delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana, con el contenido previsto en el artículo 6.1, se establecerá por orden de la persona titular de la

Consejería competente en materia de vivienda y surtirá efectos a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

2. El plazo máximo para dictar y publicar la orden por la que se acuerde la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana será de seis meses y se computará a partir del día siguiente al de finalización del plazo para la presentación de solicitudes establecido en el artículo 7.2. El vencimiento del plazo sin que se hubiese dictado y publicado la referida orden, sin perjuicio de la resolución expresa que habrá de emitirse al respecto, legitima al Ayuntamiento solicitante para entender estimada por silencio administrativo su solicitud de delimitación.

3. La publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la orden por la que se acuerde la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana sustituye a la notificación a los correspondientes Ayuntamientos y surtirá sus mismos efectos, poniendo fin al procedimiento administrativo.

Contra dicha resolución, que pondrá fin a la vía administrativa, se podrá formular potestativamente requerimiento previo para su anulación o revocación en los términos establecidos en el artículo 44 en relación con el artículo 46.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa o, en su caso, interponer directamente recurso contencioso-administrativo en los términos previstos en la Ley anteriormente citada.

Artículo 13. *Acuerdo para la gestión de actuaciones de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.*

1. Tras la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la orden que acuerde la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana, la Consejería competente en materia de vivienda remitirá al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la propuesta de actuaciones de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural a desarrollar y financiar en cada área delimitada, al objeto de que en la comisión bilateral de seguimiento del Convenio de Colaboración, suscrito el 31 de julio de 2018, entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área, se suscriba el correspondiente acuerdo.

2. En el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento correspondiente a cada área de regeneración y renovación urbana se determinarán las aportaciones para la financiación de las actuaciones de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, desglosadas por anualidades, a las que deban hacer frente el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, el correspondiente Ayuntamiento y los agentes particulares intervinientes.

Artículo 14. *Convenio de colaboración.*

1. Cuando esté prevista la actuación del Ayuntamiento como entidad colaboradora, tras la suscripción del acuerdo de la comisión de seguimiento referido en el artículo 13 y con antelación a la convocatoria para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, el correspondiente Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, habrá de suscribir un convenio de colaboración con la Consejería competente en materia de vivienda, según modelo publicado como Anexo II. Dicho convenio de colaboración tendrá por objeto regular las condiciones y obligaciones a asumir por el Ayuntamiento como entidad colaboradora en la gestión de solicitudes y la entrega de subvenciones a las personas o entidades promotoras de actuaciones de rehabilitación que resulten beneficiarias.

2. El plazo máximo para suscribir el convenio de colaboración será de dos meses a contar desde la fecha de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento referido en el artículo 13.

3. Previamente a la firma del convenio de colaboración, el Ayuntamiento habrá de aportar declaración responsable actualizada de no estar incurso en ninguna de las

prohibiciones previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como del artículo 116 del Texto refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, para obtener la condición de entidad colaboradora.

4. Si en el plazo máximo previsto en el apartado 2 no se suscribiera el convenio de colaboración por no aportar el Ayuntamiento la declaración responsable establecida en el apartado anterior o incurrir en alguna de las prohibiciones previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como en el artículo 116 del Texto refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, la Consejería competente en materia de vivienda acordará dejar sin efectos la delimitación del área de regeneración y renovación urbana del municipio afectado.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 15.c) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el convenio de colaboración habrá de publicarse tras su firma en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 15. *Aprobación de las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural en la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

1. Se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se componen del texto que se inserta como Anexo I a esta orden.

2. Se aprueba el modelo tipo de convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y el correspondiente Ayuntamiento, como entidad colaboradora para la gestión de solicitudes y entrega de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva en la respectiva área de regeneración y renovación urbana, que se acompaña como Anexo II a esta orden.

3. Se aprueba el formulario de solicitud y subsanación para el procedimiento de delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana, que se acompaña como Anexo III a esta orden.

Disposición adicional primera. *Delegación de competencias para la concesión de subvenciones.*

Se delega en las personas titulares de las Delegaciones Territoriales competentes en materia de vivienda, en el ámbito territorial de su provincia, la competencia para dictar las resoluciones de concesión de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural reguladas en las bases reguladoras que se aprueban en la presente orden.

Disposición adicional segunda. *Aplicación de las bases reguladoras en áreas de regeneración y renovación urbana ya delimitadas.*

Las bases reguladoras aprobadas por la presente orden serán de aplicación en los ámbitos urbanos ya delimitados como áreas de regeneración y renovación urbana que, a la fecha de publicación de la presente orden, cuenten con acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento del Convenio entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, suscrito con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito urbano delimitado, y tengan pendiente la realización de convocatorias para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural incluidas en el referido acuerdo.

Disposición final primera. *Desarrollo y ejecución.*

Se faculta a la Secretaría General de Vivienda para dictar cuantas resoluciones sean necesarias en desarrollo, aplicación, evaluación, control e interpretación de la presente orden.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO I

Bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Primera. *Objeto.*

Las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (en adelante, Plan Estatal de Vivienda 2018-2021), tienen por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados como áreas de regeneración y renovación urbana según lo establecido en la orden que aprueba estas bases reguladoras.

Se Incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

Segunda. *Régimen jurídico.*

1. Las subvenciones se regirán con carácter específico por lo previsto en las presentes bases reguladoras, así como en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2. Además, resultan de aplicación las siguientes normas:

a) Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera.

b) Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera, así como las demás normas básicas que desarrollen la Ley.

c) Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

d) Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía vigente.

e) Decreto 282/2010, de 4 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía.

f) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

g) Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

h) Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

i) Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

j) Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

k) Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, de acuerdo con lo establecido en su disposición final octava.

l) Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Tercera. *Entidades y personas beneficiarias.*

1. Podrán solicitar y ser beneficiarios de las subvenciones objeto de las presentes bases reguladoras los Ayuntamientos o entidades adscritas a los mismos que asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área de regeneración y renovación urbana delimitada para la actuación.

2. También podrán solicitar y ser beneficiarias de las subvenciones objeto de las presentes bases reguladoras las entidades o personas que promuevan la ejecución de actuaciones subvencionables en el área de regeneración y renovación urbana delimitada, sean los propios Ayuntamientos, las entidades adscritas a los mismos, las personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

3. Cuando la ejecución de las actuaciones corresponda a varios beneficiarios, las subvenciones se distribuirán en proporción al coste asumido por cada uno de ellos.

4. Las entidades y personas beneficiarias de las subvenciones destinarán el importe íntegro de las mismas al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de las subvenciones como el coste de las obras, deba repercutirse en las personas propietarias de las viviendas y, en su caso, de los locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de propiedad horizontal. A este respecto, las comunidades y agrupaciones, como entidades sin personalidad jurídica, deberán hacer constar expresamente mediante acuerdo de la comunidad o agrupación los compromisos de ejecución asumidos por cada uno de sus miembros, así como el importe de la subvención a aplicar a cada uno de ellos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguna de las personas propietarias miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, o no sea posible verificar esta circunstancia por falta de presentación de documentación al respecto, no se atribuirá a dicha persona propietaria la parte proporcional que le corresponda de la subvención, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

5. Las entidades y personas beneficiarias de subvenciones que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva podrán acordar con el Ayuntamiento o entidad adscrita responsable de la gestión del área de regeneración y renovación urbana la actuación de este o dicha entidad como sustituto legal a los efectos de la contratación y gestión de las obras subvencionables y del cobro de las subvenciones. En tal caso, el Ayuntamiento o entidad adscrita asumirán la responsabilidad de destinar el importe íntegro de las subvenciones concedidas al pago de las correspondientes actuaciones y de la justificación ante el órgano concedente de las subvenciones.

6. No podrán obtener la condición de entidades o personas beneficiarias de las subvenciones reguladas en la presente bases reguladoras aquellas entidades o personas que incurran en alguna de las prohibiciones recogidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, o que hayan sido sujetos de revocación de alguna de las ayudas contempladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2020 o en el anterior, por incumplimiento o causa imputable a la entidad o persona solicitante. Igualmente, no deberán tener deudas en periodo ejecutivo de cualquier ingreso de derecho público de la Junta de Andalucía.

Cuarta. *Ingresos de la unidad de convivencia.*

1. A los efectos de las presentes bases reguladoras se considerará unidad de convivencia residente en una vivienda al conjunto de personas que la habitan y disfrutan de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, siempre que estén empadronadas en la misma, y con independencia de la relación existente entre todas ellas, no pudiendo una misma persona formar parte de dos unidades de convivencia distintas.

2. La determinación de la cuantía de los ingresos de la unidad de convivencia se efectuará del modo siguiente:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia residente en la vivienda, relativa al último periodo impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la subvención.

Cuando cualquiera de las personas integrantes de la unidad de convivencia no hubiera presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas, por no estar obligado a ello, presentará declaración responsable de los ingresos percibidos, sin perjuicio de que se le pueda requerir la documentación acreditativa de los ingresos declarados, tales como certificado de vida laboral, certificado del centro de trabajo o certificado de percepción de pensión o desempleo. En este caso, de los ingresos percibidos se deducirán las cotizaciones a la Seguridad Social o mutualidades generales obligatorias y la reducción por rendimientos del trabajo que correspondería en caso de haber efectuado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el periodo al que se refieren los ingresos evaluados.

Quinta. *Requisitos para la obtención de las subvenciones.*

1. Podrán ser beneficiarias de las subvenciones reguladas en estas bases reguladoras las entidades o personas promotoras de actuaciones subvencionables de rehabilitación de viviendas que reúnan los siguientes requisitos:

a) Cumplir alguna de las siguientes condiciones:

1.º Ser titular de la propiedad de la vivienda objeto de la actuación.

2.º Tener un derecho real de uso y disfrute sobre la vivienda objeto de actuación.

3.º Ser arrendataria de la vivienda objeto de la actuación cuando la entidad o persona propietaria y la persona arrendataria de la vivienda acuerden que esta última costee a su cargo las actuaciones a realizar a cambio del pago de la renta.

b) Que los ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda sean inferiores a 4 veces el IPREM.

c) No haber obtenido una subvención para la rehabilitación de la misma vivienda en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad por causa sobrevenida.

d) Que la vivienda objeto de rehabilitación cumpla las siguientes condiciones:

1.º Constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones reguladas en estas bases.

2.º No estar calificada urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

3.º Tener una superficie útil, o alcanzarla con la actuación, no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico o, en caso de no establecerse este requisito en el mismo, a 36 metros cuadrados.

4.º Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la actuación.

5.º Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, que acredite los requisitos contemplados en los ordinales 2.º, 3.º y 4.º, así como la necesidad de las actuaciones a realizar en la vivienda.

2. Podrán ser beneficiarias de las subvenciones reguladas en estas bases reguladoras las entidades o personas promotoras de actuaciones subvencionables de rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva que reúnan los siguientes requisitos:

a) Cumplir alguna de las siguientes condiciones:

1.º Ser titular de la propiedad del edificio objeto de la actuación.
2.º Tener un derecho real de uso y disfrute sobre el edificio objeto de actuación.
3.º Ser comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, constituida conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

b) Que los ingresos de las unidades de convivencia residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio sean inferiores a 4 veces el IPREM.
c) No haber obtenido una subvención para la rehabilitación del mismo edificio en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad por causa sobrevenida.
d) Que el edificio de tipología residencial colectiva objeto de rehabilitación cumpla las siguientes condiciones:

1.º Que, al menos, el 50 por ciento de las viviendas constituyan el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones reguladas en estas bases.
2.º No estar calificado urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
3.º Que, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda y no otro, como, por ejemplo, uso para el ejercicio de la actividad comercial.
4.º Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la actuación.
5.º Disponer de informe técnico, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, que acredite los requisitos contemplados en los ordinales 2.º, 3.º, y 4.º, así como la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.
6.º Contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios, en su caso, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.

3. Podrán ser beneficiarios de las subvenciones reguladas en estas bases reguladoras los Ayuntamientos o entidades adscritas que promuevan actuaciones subvencionables de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano y/o de demolición de edificios, de viviendas o infraviviendas y edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar constituido como Ayuntamiento del municipio donde se localiza el área de regeneración y renovación urbana donde se ubican las actuaciones o, en su caso, ser una entidad adscrita al mismo.
b) Contar con el planeamiento urbanístico necesario para la ejecución de las actuaciones subvencionables propuestas, aprobado definitivamente.
c) Ser propietario o contar con la disponibilidad de los terrenos para acometer las actuaciones subvencionables propuestas.
d) No haber obtenido una subvención para la misma finalidad en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
e) Haber acordado en Pleno u órgano competente, con anterioridad a la presentación de la solicitud, los siguientes extremos:

1.º La autorización a la persona representante para la presentación de la solicitud de subvención.

2.º El compromiso de disponer los recursos económicos necesarios para la financiación de la actuación en la parte o conceptos no cubiertos por la subvención.

3.º Para el caso de actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, el compromiso de redactar y ejecutar un proyecto de participación ciudadana referente a estas y realizar su publicidad.

4.º El certificado de disponibilidad de los terrenos para el desarrollo de las actuaciones subvencionables a llevar a cabo, así como que el ámbito objeto de estas se ajusta y es conforme a lo establecido en la normativa urbanística vigente.

f) En el caso de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción, las viviendas resultantes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1.º Calificarse como viviendas protegidas.

2.º Obtener una calificación energética mínima B y cumplir, en todo caso, con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

4. Podrán ser beneficiarios de las subvenciones reguladas en estas bases reguladoras para la financiación de los equipos técnicos de gestión y de los realojos temporales, en su caso, los Ayuntamientos o entidades adscritas que asuman la gestión del área de regeneración y renovación urbana, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar constituido como Ayuntamiento del municipio donde se localiza el área de regeneración y renovación urbana donde se ubican las actuaciones o, en su caso, ser una entidad adscrita al mismo.

b) Haber acordado en Pleno u órgano competente, con anterioridad a la presentación de la solicitud, los siguientes extremos:

1.º La autorización a la persona representante para la presentación de la solicitud de subvención.

2.º El compromiso de disponer los recursos económicos necesarios para la financiación de los equipos técnicos de gestión y de los realojos temporales, en su caso, en la parte o conceptos no cubiertos por la subvención.

3.º Para el caso de actuaciones de realojos temporales, la aprobación de correspondiente plan de realojo temporal.

5. Los requisitos señalados en los apartados anteriores deberán mantenerse desde la presentación de la solicitud hasta la fecha de finalización del periodo de justificación.

6. En todo caso, la financiación de las actuaciones para las que se solicita la subvención habrá de estar contemplada en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento al que se refiere el artículo 13 de la orden que aprueba estas bases reguladoras.

Sexta. *Conceptos subvencionables.*

1. Se considerará subvencionable, en aplicación de las cuantías establecidas en la base octava, el coste total de las actuaciones que a continuación se relacionan:

a) La ejecución de obras de rehabilitación de viviendas unifamiliares y de edificios de tipología residencial colectiva, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos en la normativa vigente; siempre que tengan por objeto:

1.º La mejora del estado de conservación. En particular, las actuaciones relacionadas en el apartado 3.

2.º La mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad. En particular, las actuaciones relacionadas en el apartado 4.

3.º La mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad. En particular, las actuaciones relacionadas en el apartado 5.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

1.º Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

2.º Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

3.º Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad:

i. En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

ii. En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, considerados eficientes según la Directiva 2012/27/UE, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

iii. En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

iv. En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las infraestructuras verdes urbanas como, por ejemplo: las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) La ejecución de obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el apartado 3.f) de la base quinta.

2. También serán subvencionables, en aplicación de las cuantías establecidas en la base séptima:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluyen también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

b) Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. Se considerarán subvencionables las actuaciones para la mejora del estado de conservación que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones, así como la adaptación de estas últimas a la normativa vigente.

b) Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, incluyendo procesos de retirada de materiales con amianto.

c) Las relativas a la adecuación interior de la vivienda unifamiliar, agrupada en fila o en edificio de tipología residencial colectiva, a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

4. Se considerarán subvencionables las siguientes actuaciones para la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

e) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

f) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva, así como en las vías de evacuación de estos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas.

g) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

5. Se considerarán subvencionables las siguientes actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad:

a) En las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, las siguientes:

1.º La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreamiento.

2.º La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética; el aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de viviendas a redes de calor y frío existente, entre otros.

3.º La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

4.º Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

5.º Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m³, o en las que, sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50 por ciento.

En las viviendas, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de los ordinales 1.º, 2.º y 3.º anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global, de manera conjunta o complementaria, de

calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

Zonas climáticas D y E: un 35 por ciento.
Zona climática C: un 25 por ciento.
Zonas climáticas: α, A y B: un 20 por ciento o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 por ciento como mínimo.

b) En los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, incluidas las que se realicen en el interior de sus viviendas, que se dirijan a la mejora de su eficiencia energética y sostenibilidad, las siguientes:

1.º La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración mediante actuaciones en fachada, cubierta, plantas bajas no protegidas o cualquier paramento de dicha envolvente, de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreamiento.

2.º La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de edificios a redes de calor y frío existente, entre otros.

3.º La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

4.º La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

5.º La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

6.º La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

7.º Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

8.º El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

9.º Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m^3, o

en las que, sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50 por ciento.

10.º Las que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.

11.º Las instalaciones de fachadas o cubiertas vegetales.

12.º La instalación de sistemas de domótica y/o sensórica.

En los edificios, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de los ordinales 1.º, 2.º, 3.º y 4.º anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

Zonas climáticas D y E: un 35 por ciento.

Zona climática C: un 25 por ciento.

Zonas climáticas: α, A y B, un 20 por ciento o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 por ciento como mínimo.

6. Para la justificación de la demanda energética en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en el apartado 5 o, en su caso, del consumo de energía primaria no renovable se podrán utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y Energía, Turismo y Agencia Digital que se encuentran en el registro general de documentos reconocidos para la certificación de la calidad ambiental de los edificios.

La justificación de la concentración de radón en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en el apartado 5 se harán con los procedimientos establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, de acuerdo con lo establecido en las Guías de Seguridad 11.01 y 11.04 del Consejo de Seguridad Nuclear.

7. El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá el coste total de la actuación. Para la determinación del coste de las actuaciones relacionadas en las letras a), b) y c) del apartado 1, se considerará el coste de ejecución material de las obras, que habrá de incluir un desglose por partidas, el beneficio industrial y los gastos generales. Además, el coste de las actuaciones podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

8. No serán subvencionables los costes de expropiación o de adquisiciones de suelo e inmobiliarias, aun cuando fuesen necesarios para el desarrollo de las actuaciones.

9. Tampoco serán subvencionables actuaciones ejecutadas con anterioridad a la resolución de concesión de la subvención, salvo las correspondientes a la redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados y se hubieran realizado y abonado por parte del beneficiario con posterioridad al 1 de enero de 2018.

Séptima. *Presupuesto protegible.*

1. Se considerará presupuesto protegible de la actuación el coste total de las actuaciones subvencionables determinado según lo previsto en la base sexta.

2. El presupuesto de las obras no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos subvencionables tampoco podrá superar los costes medios de mercado.

3. En cualquier caso, se considerará gasto realizado el que haya sido efectivamente pagado con anterioridad a la finalización del período de justificación.

Octava. *Tipos y cuantías de las subvenciones.*

1. La cuantía máxima de las subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural procedentes del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se determinará atendiendo al coste total de las actuaciones subvencionables, que se desglosará según los criterios de fijación de cuantías que se establecen a continuación. En todas ellas, de forma individualizada, las subvenciones no podrán exceder del 40 por ciento del presupuesto protegible, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual. La cuantía máxima de las subvenciones se calculará conforme a los siguientes criterios y multiplicando el número de viviendas por las siguientes cuantías máximas:

a) Hasta 12.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y, en caso de edificios, adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. Esta ayuda está condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética establecidos en el apartado 5 de la base sexta. De no alcanzarse dichos objetivos, la cuantía máxima será de 8.000 euros por vivienda que se rehabilite y adicionalmente, en su caso, 80 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local u otros usos.

Las cuantías máximas establecidas en el párrafo anterior podrán incrementarse en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM el porcentaje máximo de la subvención sobre el presupuesto protegible podrá alcanzar hasta el 75 por ciento.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la subvención podrá alcanzar hasta el 75 por ciento del presupuesto protegible.

Estas ayudas, se solicitarán, gestionarán y resolverán para la vivienda o, en su caso, conjuntamente para todo el edificio, sin perjuicio de su posterior reparto y repercusión proporcional. Se destinarán íntegramente al pago de las cuotas correspondientes a las actuaciones subvencionables, una vez repercutidas proporcionalmente.

b) Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.

c) Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida.

El cómputo del número de viviendas objeto de rehabilitación y/o construcción, a los efectos de la determinación de esta componente de la subvención, se corresponderá con el número de viviendas que en origen vayan a ser objeto de rehabilitación o nueva construcción dentro del área delimitada. Si finalmente el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior, este cómputo no se verá alterado, salvo que el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior al 50 por ciento de las inicialmente previstas, en cuyo caso la cuantía máxima de la subvención se verá reducida hasta no poder superar 1.500 euros por cada vivienda efectivamente rehabilitada o construida.

d) Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de tres años, para las actuaciones de realojo temporal.

e) Hasta 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.

2. Cuando se hubiese previsto su financiación en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento al que se refiere el artículo 13 de la orden que aprueba estas bases reguladoras y así se contemple en las correspondientes convocatorias de subvenciones, la cuantía

máxima de las subvenciones correspondientes a las actuaciones de rehabilitación y/o construcción de viviendas y de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano podrán alcanzar el 65 por ciento del presupuesto protegible, siendo de aplicación las siguientes cuantías máximas unitarias:

a) Hasta 13.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y, en caso de edificios, adicionalmente 130 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos, participante en los costes de ejecución de la actuación.

Estas cuantías máximas podrán incrementarse en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM el porcentaje máximo de la subvención sobre el presupuesto protegible podrá alcanzar hasta el 80 por ciento.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la subvención podrá alcanzar hasta el 80 por ciento del presupuesto protegible.

b) Hasta 48.750 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.

c) Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta 3.250 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida.

3. La financiación de los incrementos sobre las subvenciones establecidas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, resultantes de aplicar lo expresado en el apartado 2, se realizarán con financiación autonómica y su aplicación estará sujeta a la disponibilidad presupuestaria.

4. El importe de las subvenciones en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente, o en concurrencia con subvenciones o ayudas de otras Administraciones Públicas, o de otros entes públicos o privados, nacionales o internacionales, supere el coste de la actividad a desarrollar por las entidades o personas beneficiarias.

Novena. *Limitaciones presupuestarias y control.*

1. La concesión de las subvenciones estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes, de acuerdo con el artículo 119.2.j) del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

2. Las subvenciones se concederán con cargo a los créditos presupuestarios que se establezcan en las correspondientes convocatorias, en las que se especificarán las cuantías totales máximas según tipos de actuaciones subvencionables previstas en cada área de regeneración y renovación urbana.

3. Cuando se prevea en la convocatoria, se podrán adquirir compromisos de gasto de carácter plurianual de conformidad con lo establecido en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía y su normativa de desarrollo, conforme a la distribución por anualidades e importes que en ella se establezca.

4. Excepcionalmente, la convocatoria de subvenciones, en el caso de realizarse en concurrencia competitiva, podrá fijar, además de la cuantía total máxima dentro de los créditos disponibles, una cuantía adicional cuya aplicación a la concesión de ayudas no requerirá de una nueva convocatoria. La fijación y utilización de esta dotación presupuestaria adicional estarán sometidas a las siguientes reglas:

a) Sólo resultará admisible la fijación de esta cuantía adicional cuando la dotación necesaria de los créditos a los que resulta imputable no figure en el Presupuesto en el momento de la convocatoria, pero se prevea obtener en cualquier momento anterior a la resolución de concesión por depender de un aumento de los créditos derivado de una generación, una ampliación o una incorporación de crédito.

b) La convocatoria deberá hacer constar expresamente que la efectividad de la cuantía adicional queda condicionada a la declaración de disponibilidad del crédito, previa

aprobación de la modificación presupuestaria que proceda en un momento anterior, en cualquier caso, a la resolución de concesión de las subvenciones.

c) La declaración de créditos disponibles, que deberá efectuarse por quien efectuó la convocatoria, deberá publicarse en los mismos medios que ésta, sin que tal publicidad implique la apertura de un plazo para presentar nuevas solicitudes, ni el inicio de un nuevo cómputo de plazo para adoptar y notificar la resolución.

5. La convocatoria podrá también prever que eventuales aumentos sobrevenidos en el crédito disponible, posibiliten una resolución complementaria de la concesión de las subvenciones que incluya solicitudes que, aun cumpliendo todos los requisitos, no hayan sido beneficiarias por agotamiento del mismo.

6. Cuando así se prevea en la vigente Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma, el órgano competente para conceder las subvenciones podrá dejar sin efecto la convocatoria cuando no haya sido objeto de resolución de concesión, así como suspender o no realizar una posible convocatoria futura, por motivos de cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

7. El régimen de control de las subvenciones será la fiscalización previa.

Décima. *Financiación y régimen de compatibilidad de las subvenciones.*

1. La aportación por las entidades y personas beneficiarias de fondos propios para financiar la actividad subvencionada será, al menos, de un importe equivalente al coste de las actuaciones subvencionables no cubierto por las subvenciones establecidas en la base octava, sumadas, en su caso, a otras subvenciones concurrentes.

2. Las subvenciones que se otorguen al amparo de las presentes bases reguladoras serán compatibles con la percepción de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales, de conformidad con el artículo 19.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y demás normativa de aplicación.

3. No obstante lo anterior, no podrán obtener las subvenciones reguladas en estas bases las entidades o personas beneficiarias de las subvenciones de los programas de rehabilitación de edificios y de viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de los programas de rehabilitación residencial y de mejora del medio urbano en las áreas de regeneración y renovación urbana, en el marco de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020 para la provincia de Cádiz, del programa de regeneración del espacio público urbano de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o de los programas de fomento del parque de vivienda en alquiler y de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Décima primera. *Entidades colaboradoras.*

1. Los Ayuntamientos de los municipios con área de regeneración y renovación urbana delimitada objeto de convocatoria para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, actuarán como entidades colaboradoras en la gestión de solicitudes y en la entrega y distribución de las subvenciones a las entidades y personas beneficiarias, salvo en los casos en que, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 de la base tercera, los Ayuntamientos o entidades adscritas a los mismos asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área de regeneración y renovación urbana delimitada para la actuación.

2. No podrán obtener la condición de entidades colaboradoras cuando concurra alguna de las circunstancias indicadas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como en el artículo 116 del Texto refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, para obtener la condición de entidad colaboradora.

3. Serán obligaciones de los Ayuntamientos como entidades colaboradoras:

a) Remitir sin la menor dilación a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de las actuaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1

de octubre, las solicitudes y subsanaciones, así como la documentación correspondiente al trámite de audiencia, que se hubiese presentado en el registro del Ayuntamiento.

b) Comprobar, en su caso, el cumplimiento y efectividad de las condiciones y requisitos determinantes para su otorgamiento, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determinen la concesión o disfrute de la subvención.

c) Entregar a las entidades y personas beneficiarias los fondos recibidos de acuerdo con los criterios establecidos en estas bases reguladoras y en el convenio de colaboración suscrito con la Consejería competente en materia de vivienda, referido en el artículo 13 de la orden que aprueba estas bases reguladoras.

d) Disponer de una cuenta bancaria diferenciada según lo establecido en la base décima segunda, a efectos del control y fiscalización de los ingresos recibidos procedentes de abonos tramitados por la Delegación Territorial y la posterior entrega de las subvenciones a las entidades y personas beneficiarias.

e) Justificar la entrega de los fondos percibidos ante el órgano concedente de la subvención y, en su caso, entregar la justificación presentada por las entidades y personas beneficiarias.

f) Colaborar en la restitución de las subvenciones otorgadas en los supuestos en que concurra causa de reintegro.

g) Someterse a las actuaciones de comprobación que respecto de la gestión de dichos fondos pueda efectuar el órgano concedente, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

h) Asesorar a las entidades y personas promotoras de actuaciones subvencionables en la definición de estas, en la cumplimentación de solicitudes de subvenciones para su financiación y durante la ejecución y justificación de las actuaciones que resulten subvencionadas.

i) Comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de las solicitudes, a la Delegación Territorial, cualquier modificación de las condiciones que motiven el reconocimiento de la subvención que pueda determinar la perdida sobrevenida del derecho de esta.

j) Cualquier otra obligación recogida en el convenio de colaboración al que se refiere el artículo 13 de la orden que aprueba estas bases reguladoras.

Décima segunda. *Cuenta corriente diferenciada.*

1. Cuando se prevea la actuación del Ayuntamiento como entidad colaboradora, con antelación a la firma del convenio de colaboración al que se refiere el artículo 14 de la orden que aprueba estas bases reguladoras, el Ayuntamiento del municipio donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana delimitada objeto de convocatoria para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva deberá disponer de una cuenta corriente bancaria diferenciada, denominada «Fomento de la regeneración y renovación urbana», que utilizará exclusivamente para recibir y mantener los ingresos de fondos correspondientes a dichas subvenciones, así como los reintegros que pudieran producirse, y desde la cual se realizará la entrega de las subvenciones a las entidades y personas beneficiarias, no pudiendo destinar los fondos de la misma a ninguna otra finalidad.

2. Todos los pagos que se realicen contra la cuenta «Fomento de la regeneración y renovación urbana» deberán estar supervisados y fiscalizados por la persona responsable de la intervención municipal, debiendo quedar en el expediente constancia documental de todos los movimientos efectuados en la referida cuenta.

3. Las cuantías que deban recibir los Ayuntamientos no podrán ser objeto de compensación con deudas a favor de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Décima tercera. *Procedimiento de concesión.*

1. El procedimiento de concesión de las subvenciones para el fomento de la regeneración urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la

rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, salvo en los casos en que los Ayuntamientos o entidades adscritas a los mismos asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área de regeneración y renovación urbana, se iniciará de oficio en cada área de regeneración y renovación urbana delimitada, mediante convocatoria, y se tramitará y resolverá en régimen de concurrencia competitiva. El ámbito territorial de competitividad será el ámbito urbano delimitado como área de regeneración y renovación urbana.

2. El procedimiento de concesión de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural con finalidad distinta de las contempladas en apartado 1 se iniciará a solicitud del Ayuntamiento o entidad adscrita al mismo, previa convocatoria, y se tramitará y resolverá en régimen de concurrencia no competitiva. Igual procedimiento será de aplicación para las subvenciones que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva cuando los Ayuntamientos o entidades adscritas asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área de regeneración y renovación urbana delimitada para la actuación.

Décima cuarta. *Solicitudes.*

1. Las solicitudes se presentarán ajustándose a los formularios incorporados en la convocatoria, que podrán consultarse en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda, en la dirección electrónica que se indique en la convocatoria.

2. En las solicitudes deberán cumplimentarse los siguientes extremos:

a) Los datos identificativos de la entidad o persona interesada y de quien la represente.

b) El lugar a efectos de practicar las notificaciones electrónicas que proceda efectuar.

c) Una declaración responsable de no hallarse incursa en las circunstancias previstas en el apartado 6 de la base tercera.

d) Una declaración responsable de que se cumplen los requisitos exigidos en estas bases reguladoras.

e) Una declaración responsable relativa a otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos solicitados y, en su caso, concedidos, para la misma finalidad, por cualesquiera Administraciones Públicas o entes públicos o privados, nacionales o internacionales, con indicación de la entidad concedente, fecha y, en su caso, importe.

f) En su caso, la oposición a que el órgano gestor recabe de otras Consejerías, de otras Agencias, o de otras Administraciones Públicas la información o documentación acreditativa exigida en la normativa de aplicación que estuviera en poder de aquéllas. En este caso, en el trámite de audiencia estarán obligadas a aportar los documentos necesarios para facilitar esa información, en los términos indicados en la base vigésima primera.

g) Finalidades, coste de las actuaciones a realizar y, en su caso, cuantía económica que se solicita.

h) En su caso, la información necesaria para aplicar los criterios de valoración.

i) Datos bancarios de la entidad o persona solicitante a efectos del ingreso del importe de la subvención.

j) La declaración responsable de la veracidad de todos los datos reflejados en la solicitud.

k) Firma de la persona representante.

3. La solicitud irá dirigida a la persona titular de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de convocatoria.

4. En la fase de presentación de solicitudes, la documentación acreditativa del cumplimiento de cada uno de los requisitos exigidos en estas bases reguladoras queda sustituida por la declaración responsable contemplada en el apartado 2.d), con el compromiso de aportarla en el trámite de audiencia.

5. Sin perjuicio de lo anterior, las solicitudes se acompañarán de la siguiente documentación:

a) En el caso de solicitudes relativas a actuaciones subvencionables que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas, el informe técnico señalado en el apartado 1.d) 5.º de la base quinta.

b) En el caso de solicitudes relativas a actuaciones subvencionables que tengan por finalidad rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, el informe técnico señalado en el apartado 2.d) 5.º de la base quinta.

c) En el caso de solicitudes relativas a actuaciones subvencionables que tengan por finalidad la mejora de la calidad ambiental y sostenibilidad del medio urbano y/o demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción, un dossier técnico suscrito por técnico competente en formato PDF, con una extensión máxima de 10 páginas (tamaño din-A4, en vertical, márgenes de 2 cm, letra tamaño 12, interlineado 1,5 líneas) y el siguiente contenido:

1.º Descripción detallada de la actuación subvencionable.

2.º Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.

3.º En el caso de actuaciones subvencionables que tengan por finalidad la mejora de la calidad ambiental y sostenibilidad del medio urbano, descripción detallada de las acciones realizadas y que el Ayuntamiento o entidad solicitante se comprometen a realizar para integrar la participación ciudadana en el desarrollo de la actuación subvencionables.

4.º Programación temporal.

5.º Estudio de viabilidad económica y financiera.

6.º Documentación gráfica.

Décima quinta. *Lugares, registros y medios para la presentación de solicitudes.*

1. Las solicitudes relativas a actuaciones subvencionables que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, salvo en los casos en que los Ayuntamientos o entidades adscritas a los mismos hubiesen asumido la responsabilidad de la ejecución integral del área de regeneración y renovación urbana delimitada, se presentarán por las entidades o personas solicitantes preferentemente en el registro del Ayuntamiento del municipio al que pertenece el área de regeneración y renovación urbana para la que se efectúa la convocatoria, sin perjuicio de la posible presentación en el Registro Electrónico Único de la Administración de la Junta de Andalucía, en la dirección electrónica que se indique en la convocatoria, y en los lugares y registros previstos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. Las solicitudes relativas a actuaciones subvencionables distintas de las contempladas en apartado 1 se presentarán por el Ayuntamiento o entidad adscrita al mismo en el Registro Electrónico Único de la Administración de la Junta de Andalucía, en la dirección electrónica que se indique en la convocatoria, y en los registros electrónicos previstos en el artículo 16.4.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. Para acceder al medio electrónico de presentación, las personas interesadas deberán identificarse y firmar electrónicamente utilizando el sistema basado en certificados electrónicos reconocidos o cualificados, previsto en los artículos 9.2.a) y 10.2.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Décima sexta. *Convocatoria y plazo de presentación de solicitudes.*

1. Las convocatorias de las subvenciones correspondientes a cada área de regeneración y renovación urbana, se aprobará por orden de la Consejería competente en materia de vivienda y se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

2. El plazo de presentación de solicitudes será el establecido en la convocatoria.

3. Serán inadmitidas las solicitudes presentadas fuera de dicho plazo. La resolución de inadmisión será notificada personalmente en los términos del artículo 42 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Décima séptima. *Subsanación de solicitudes.*

1. Si en las solicitudes relativas a actuaciones subvencionables que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva no se hubieran cumplimentado los extremos contenidos en el apartado 2 de la base décima cuarta o no se hubiese adjuntado el informe técnico indicado en los apartados 5.a) y 5.b) de la misma base, el órgano instructor requerirá a las personas o entidades solicitantes, de manera conjunta cuando el procedimiento de concesión sea en régimen de concurrencia

competitiva, para que en el plazo de diez días a partir del día siguiente de la notificación o, en su caso, publicación del requerimiento en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda, procedan a la subsanación, con la indicación de que, si así no lo hicieran, se les tendrá por desistidas de su solicitud de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, previa resolución que deberá ser dictada en los términos del artículo 21 de la referida Ley.

2. Si en las solicitudes relativas a actuaciones subvencionables con finalidad distinta de las contempladas en apartado 1 no se hubieran cumplimentado los extremos contenidos en el apartado 2 de la base décima cuarta o no se hubiese adjuntado el dossier técnico indicado en el apartado 5.c) de la misma base, el órgano instructor requerirá al Ayuntamiento o entidad adscrita al mismo solicitante para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación, con la indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, previa resolución que deberá ser dictada en los términos del artículo 21 de la referida Ley.

3. Transcurrido el plazo para subsanar, se dictará resolución declarando la inadmisión en los casos en que corresponda y el archivo de las solicitudes no subsanadas.

4. Los escritos mediante los que las personas o entidades solicitantes efectúen la subsanación podrán presentarse, según corresponda, en los lugares y registros indicados en el apartado primero y segundo de la base décima quinta de estas bases reguladoras.

Décima octava. *Criterios objetivos para la concesión de las subvenciones.*

1. Cuando el procedimiento de concesión sea en régimen de concurrencia competitiva, las solicitudes relativas a actuaciones subvencionables que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas y la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva serán evaluadas de acuerdo con los siguientes criterios objetivos:

a) Criterios relacionados con las finalidades y características de las obras: 70 puntos, cuyo desglose pormenorizado se establecerá en la correspondiente convocatoria de subvenciones atendiendo a las finalidades y características de las actuaciones a priorizar en cada área de regeneración y renovación urbana.

b) Criterios relativos a la situación socioeconómica de las personas residentes en las viviendas o edificios: 20 puntos.

Situación socioeconómica de las personas residentes en las viviendas a rehabilitar	Puntuación
Ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda, inferiores a 3 veces el IPREM.	12 puntos
Viviendas en la que residan personas con discapacidad o mayores de 65 años.	8 puntos

Situación socioeconómica de las personas residentes en los edificios a rehabilitar	Puntuación
Ingresos de las unidades de convivencia residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio, inferiores a 3 veces el IPREM.	12 puntos
Edificio en el que residan personas con discapacidad o mayores de 65 años.	8 puntos

c) Criterios relacionados con las características de las viviendas o edificios: 10 puntos.

Características de las viviendas a rehabilitar	Puntuación
Viviendas ubicadas en edificios declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.	6 puntos
Viviendas anteriores a 1981.	4 puntos

Características de los edificios a rehabilitar	Puntuación
Edificios en los que, al menos, el 70 por ciento de las viviendas constituyan el domicilio habitual y permanente de las personas residentes.	6 puntos
Edificios anteriores a 1981.	4 puntos

2. En el supuesto que se produjera igualdad en la puntuación de la baremación, se priorizarán en la siguiente forma:

a) Mayor porcentaje de viviendas ocupadas, en el caso de edificios.

b) Según la mayor puntuación obtenida en la letra a) del apartado anterior.
c) Mayor antigüedad de las viviendas o edificios a rehabilitar.
d) En caso de persistir el empate, las solicitudes se priorizarán por sorteo.

Décima novena. *Órganos competentes.*

1. El órgano competente para la instrucción, emisión de la propuesta provisional y definitiva de resolución, así como para cualquier otro trámite necesario con carácter previo a la resolución del procedimiento de concesión de las subvenciones, será el Servicio de Rehabilitación y Arquitectura de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de convocatoria.

2. La evaluación previa de las distintas solicitudes presentadas y el análisis de las alegaciones y documentación adjunta, se llevará a cabo por un órgano colegiado denominado «Comisión de Evaluación», en la que deberá respetarse la representación equilibrada de mujeres y hombres, incluyendo en el cómputo a aquellas personas que forman parte de la misma en función del cargo específico que desempeñan, en los términos previstos en el artículo 11.2 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, modificada por la Ley 9/2018, de 8 de octubre.

Entre las personas integrantes del órgano colegiado habrá al menos una con formación en materia de igualdad de género o, en su defecto, se solicitará asesoría específica a la correspondiente Unidad de Igualdad de Género.

3. La composición de la Comisión de Evaluación será la siguiente:

a) Presidencia: Persona titular de la Jefatura de Servicio de Rehabilitación y Arquitectura. En caso de suplencia, la persona titular de la presidencia será sustituida por el miembro del órgano colegiado que tenga mayor jerarquía, antigüedad en la Administración y edad, por este orden, de entre sus componentes.

b) Vocalías: Dos vocalías, e igual número de suplentes, designadas por la persona titular de la Delegación Territorial entre personal funcionario de esa Delegación Territorial con titulación en materias relacionadas con las áreas de regeneración y renovación urbana.

Las personas que resulten designadas para formar parte de la Comisión de Evaluación deberán presentar declaración responsable, dirigida a la persona titular de la Delegación Territorial, de no estar incursas en las causas de abstención y recusación conforme a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de garantizar su confidencialidad, y de no utilizar la documentación presentada por las personas solicitantes para otro fin distinto al de la valoración de los documentos de acuerdo con los criterios y requisitos establecidos en las presentes bases reguladoras.

c) Secretaría: La persona que ejerza las funciones de Secretaría de la Comisión de Evaluación deberá ser designada por la persona titular de la Delegación Territorial entre el personal funcionario con formación jurídica de esa Delegación Territorial.

4. El funcionamiento de la Comisión de Evaluación y las funciones de sus miembros se ajustará en todo momento a las previsiones contenidas sobre órganos colegiados en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, así como en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, siendo atendida con los medios personales, técnicos, materiales y presupuestarios con los que cuente el órgano administrativo en el que se encuentra integrada.

Vigésima. *Tramitación.*

1. La tramitación de solicitudes relativas a actuaciones subvencionables que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, cuando el procedimiento de concesión sea en régimen de concurrencia competitiva, se realizará de acuerdo con lo siguiente:

a) La evaluación previa de solicitudes comprenderá el análisis y valoración de las solicitudes de acuerdo con los criterios establecidos en la base décima octava. En este trámite, el órgano competente para realizar la evaluación previa podrá realizar cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales se efectuará la evaluación previa.

b) El trámite de evaluación previa dará lugar a que el órgano competente emita la propuesta provisional de resolución.

c) El informe de evaluación incluirá la relación de solicitudes que hayan conseguido un orden preferente tras aplicar a cada una de ellas los criterios objetivos. La suma de los importes propuestos para su concesión en el informe de evaluación no podrá ser superior al crédito presupuestario previsto en la convocatoria.

d) La propuesta provisional de resolución contendrá, al menos:

1.º La relación de entidades o personas solicitantes que han obtenido la puntuación suficiente para tener la consideración de beneficiarias provisionales, por orden de puntuación y la cuantía de la subvención otorgable.

2.º La relación de entidades o personas solicitantes que no han obtenido la puntuación suficiente para tener la consideración de beneficiarias provisionales, por orden de puntuación. Tendrán la consideración de beneficiarias suplentes y se indicará la cuantía inicial de la subvención otorgable para el supuesto de que acabaran resultando beneficiarias definitivas.

2. La tramitación de solicitudes relativas a actuaciones subvencionables distintas de las contempladas en apartado 1 se realizará de acuerdo con lo siguiente:

a) Cada solicitud será tramitada y resuelta de forma individual.

b) Tras el análisis de la adecuación de la solicitud y la documentación presentada a lo establecido en las presentes bases reguladoras y en su convocatoria, la Comisión de Evaluación emitirá el correspondiente informe que dará lugar a que el órgano competente emita la propuesta provisional de resolución.

En este trámite, el órgano competente para realizar la evaluación previa podrá realizar cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales se efectuará la evaluación previa.

Vigésima primera. *Audiencia, aportación de documentación y aceptación.*

1. El órgano instructor, tras haberse dictado la propuesta provisional de resolución, concederá un plazo de diez días para que, utilizando el formulario publicado junto a la convocatoria, las entidades y personas beneficiarias provisionales y, en su caso, suplentes puedan:

a) Alegar lo que estimen pertinente, en los términos que prevé el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

b) Comunicar su aceptación a la subvención propuesta. La propuesta provisional se tendrá por aceptada cuando no se comunique el desistimiento por las entidades o personas beneficiarias provisionales o suplentes.

2. Las entidades y personas beneficiarias provisionales y suplentes de subvenciones que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva deberán presentar, junto al formulario indicado en el apartado 1, la siguiente documentación:

a) NIF/NIE de la persona o enditad beneficiaria y, en su caso, NIF/NIE del representante legal de la misma, o autorización a la Administración para la consulta de estos.

b) En el supuesto de que la solicitud venga suscrita por el representante legal de la persona interesada, documentación acreditativa de la representación o apoderamiento del solicitante.

c) En su caso, acuerdo de la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios para la realización de las obras y petición de la subvención, de conformidad al régimen de mayorías contemplado en la ley sobre propiedad horizontal. Además, en dicho acuerdo deberá constar en todo caso, el nombramiento de la persona representante de la comunidad de propietarios, el porcentaje del coeficiente o el importe de los costes de las obras que asume cada uno de los miembros de la comunidad de propietarios, la aceptación del presupuesto, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos y la aceptación del posible prorrateo en aplicación de lo previsto en el apartado 4 de la base tercera.

d) Documentación justificativa de la titularidad de las viviendas y locales. Esta circunstancia podrá acreditarse mediante escritura pública o nota simple registral actualizada o, en su caso, contrato de arrendamiento y acuerdo entre las personas propietaria y arrendataria relativo a que esta última costee a su cargo las obras de rehabilitación de la vivienda a cambio del pago de la renta. En el caso de viviendas o locales de titularidad municipal, esta circunstancia podrá acreditarse mediante certificado del secretario del Ayuntamiento de su inclusión en inventario municipal.

e) En el caso de comunidades de propietarios, declaración responsable de las personas propietarias que la integran del cumplimiento de la normativa de subvenciones, así como de no hallarse incursas en ninguna de las prohibiciones incluidas en estas bases reguladoras.

f) Documentación justificativa donde se recoja la fecha de finalización del edificio o vivienda, la referencia catastral, número y superficies de viviendas y locales o, en su caso, superficie de la vivienda. Estas circunstancias podrán acreditarse mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

g) Proyecto técnico de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se aportará una memoria valorada suscrita por técnico competente en la que se justifique la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación. En cualquier caso, se aportará el presupuesto desglosado por partidas y tipo de actuación.

Cuando se contemplen actuaciones para la mejora de la calidad ambiental y la sostenibilidad relacionadas en el apartado 5 de la base sexta que requieran la consecución de un porcentaje de reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración, se deberá aportar certificación energética sobre la situación previa a dichas actuaciones.

h) Presupuesto de ejecución de las obras desglosado por actuaciones según el apartado 1.a) de la base sexta. Cuando el importe del gasto subvencionable supere las cuantías establecidas en la legislación sobre contratos del sector público para el contrato menor, las entidades y personas beneficiarias deberán presentar como mínimo tres ofertas de diferentes empresas, y en su caso, justificación de la elección del presupuesto cuando la misma no recaiga en la oferta más ventajosa, en aplicación del artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

i) Documentos acreditativos de los gastos subvencionables relativos a honorarios de los profesionales intervinientes, coste de la redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares debidamente justificados.

j) Certificado de empadronamiento de las personas residentes en las viviendas, o autorización a la Administración para la consulta, a efectos de la acreditación de que la vivienda a rehabilitar constituye residencia habitual y permanente de las personas residentes o, para el caso de rehabilitación de edificios, la determinación de ocupación del 50 por ciento de las viviendas.

k) A los efectos de la determinación de los ingresos familiares ponderados de los propietarios de las viviendas, NIF/NIE de los miembros de sus unidades familiares y documentación acreditativa de dichos ingresos, o autorización a la administración para la consulta de estos.

l) En el caso de que resida en la vivienda una persona con discapacidad con grado reconocido igual o superior al 33 por ciento, certificado acreditativo del grado y tipo de discapacidad reconocidos conforme al baremo recogido en el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, o autorización a la administración para la consulta del mismo.

Dicha documentación deberá ser acreditativa de los datos que se hayan consignado en la solicitud, tanto de los requisitos, en las declaraciones responsables, como de los criterios de valoración.

Esta documentación también deberá ser presentada por las entidades o personas beneficiarias suplentes que así se especifique en la propuesta provisional de resolución.

3. Los Ayuntamientos o entidades adscritas a los mismos beneficiarios provisionales de subvenciones que tengan por finalidad la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio

urbano y/o demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción deberán presentar, junto al formulario indicado en el apartado 1, la siguiente documentación:

a) Documentación acreditativa de la representación de la persona que suscribe la solicitud.

b) Certificado contable suscrito por la persona responsable de la intervención municipal u órgano correspondiente relativo al compromiso de aportar con fondos propios el importe necesario, en su caso, con indicación de la partida presupuestaria del ejercicio que corresponda.

c) Certificado del secretario del Ayuntamiento u órgano competente de los datos que se hubieran consignado en la solicitud, respecto de los requisitos, en las declaraciones responsables.

d) Certificado del secretario del Ayuntamiento u órgano competente relativo a los compromisos acordados requeridos en el apartado 3.e) de la base quinta.

e) Informe de la persona responsable que corresponda sobre la disponibilidad de los terrenos para las actuaciones subvencionables, así como que las mismas se ajustan y son conformes a lo establecido en la normativa urbanística vigente.

f) Si fuera necesario, dossier técnico de la actuación subvencionable al que se refiere el apartado 5.c) de la base décima cuarta, debidamente revisado de acuerdo con las observaciones realizadas por la Comisión de Evaluación.

g) Proyecto técnico de las actuaciones a realizar. La Comisión de Evaluación podrá solicitar su posterior adaptación en aquellos aspectos que se consideren convenientes para adecuarlo a los fines perseguidos por la subvención.

h) Programa valorado de mantenimiento y conservación, una vez recepcionadas las obras.

4. Los Ayuntamientos o entidades adscritas a los mismos beneficiarios provisionales de subvenciones para la financiación de los equipos técnicos de gestión y de los realojos temporales, en su caso, deberán presentar, junto al formulario indicado en el apartado 1, la siguiente documentación:

a) Documentación acreditativa de la representación de la persona que suscribe la solicitud.

b) Certificado contable suscrito por la persona responsable de la intervención municipal u órgano correspondiente relativo al compromiso de aportar con fondos propios el importe necesario, en su caso, con indicación de la partida presupuestaria del ejercicio que corresponda.

c) Certificado del secretario del Ayuntamiento u órgano competente de los datos que se hubieran consignado en la solicitud, respecto de los requisitos, en las declaraciones responsables.

d) Certificado del secretario del Ayuntamiento u órgano competente relativo a los compromisos acordados requeridos en el apartado 4.b) de la base quinta.

e) Memoria justificativa de la composición y gastos del equipo técnico propuesto para la gestión.

f) En su caso, plan de realojo temporal legalmente necesario, con indicación del número de unidades de convivencia a realojar, los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

5. Los documentos serán copias auténticas o copias autenticadas, siendo de aplicación la regulación contenida en los apartados 4 a 7 del artículo 28 de la Ley 39/2015.

6. El formulario y la documentación adjunta podrán presentarse en los lugares y registros indicados en la base décima quinta.

Para la utilización del medio electrónico de presentación, la documentación a presentar deberá consistir en documentos electrónicos, copias electrónicas de documentos electrónicos o copias electrónicas de documentos emitidos originalmente en soporte papel, que incluyan un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora.

Asimismo, para la utilización del medio electrónico de presentación, las personas o entidades interesadas también podrán aportar copias digitalizadas de los documentos, cuya fidelidad con el original garantizarán mediante la utilización de firma electrónica avanzada. En este supuesto, el órgano gestor podrá solicitar del correspondiente archivo el cotejo del contenido de las copias aportadas. Ante la imposibilidad de este cotejo y con carácter excepcional, podrá requerir la exhibición del documento o de la información original. La aportación de tales copias implica la autorización al órgano gestor para que acceda y trate la información personal contenida en tales documentos.

7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, las entidades y personas interesados no estarán obligadas a aportar documentos que hayan sido elaborados por cualquier Administración, siempre que aquellas hayan expresado su consentimiento a que sean consultados o recabados. No obstante, se presumirá que la consulta u obtención es autorizada por las entidades o personas interesadas, salvo que conste en el procedimiento su oposición expresa o la ley especial aplicable requiera consentimiento expreso.

8. Asimismo, en relación con los datos o documentos que hayan sido aportados anteriormente por las entidades o personas interesadas a cualquier Administración, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

9. La falta de presentación en plazo de los documentos exigidos por la propuesta provisional implicará:

a) Cuando se refiera a la acreditación de requisitos para obtener la condición de entidades o personas beneficiarias, su desistimiento de la solicitud.

b) Cuando se refiera a la acreditación de los elementos a considerar para aplicar los criterios de valoración, la no consideración de tales criterios, con la consiguiente modificación de la valoración obtenida.

Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que se pueda incurrir.

Vigésima segunda. *Propuesta definitiva de resolución.*

El órgano competente analizará las alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia, comprobará la documentación aportada y formulará la propuesta definitiva de resolución, que no podrá superar la cuantía total máxima del crédito establecido en la correspondiente convocatoria.

Vigésima tercera. *Resolución.*

1. La persona titular de la correspondiente Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de convocatoria, actuando por delegación de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, resolverá el procedimiento de concesión de las subvenciones, previa fiscalización de los créditos correspondientes.

2. La resolución del procedimiento será adoptada por el órgano competente con el siguiente contenido mínimo:

a) La indicación de las entidades o personas beneficiarias, de la actividad, proyecto o comportamiento a realizar o situación que legitima las subvenciones, y del plazo de ejecución, con expresión del inicio del cómputo de este.

b) La cuantía de la subvención, la partida presupuestaria del gasto y, en su caso, su distribución plurianual, el presupuesto subvencionado, justificando que no supera los costes medios de mercado, y el porcentaje de subvención con respecto al mismo.

c) La forma y secuencia del pago y los requisitos exigidos para su abono.

d) Las condiciones que, en aplicación de lo establecido en la base vigésima séptima, se impongan a las entidades o personas beneficiarias.

e) El plazo y la forma de justificación por parte de las entidades o personas beneficiarias, del cumplimiento de la finalidad para la que se concede la subvención y de la aplicación de los fondos recibidos, y del importe, procedencia y aplicación de otros fondos a las actividades subvencionadas, en el supuesto de que las mismas fueran financiadas también con fondos propios u otras subvenciones o recursos.

f) En las convocatorias de subvenciones en concurrencia competitiva, la indicación, en su caso, de que han sido desestimadas el resto de las solicitudes.

g) La necesidad de aceptación expresa de la subvención por parte las entidades o personas beneficiarias dentro de los quince días hábiles siguientes a la publicación o notificación de la resolución previstas en la base vigésima cuarta, con indicación de que, si así no lo hiciese, la resolución de concesión perderá su eficacia acordándose el archivo de esta.

h) Los términos en los que las entidades y personas beneficiarias deben suministrar información conforme a lo previsto en la normativa sobre transparencia.

3. De acuerdo con el artículo 115.3 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, la resolución ha de ser motivada, razonándose el otorgamiento en función del mejor cumplimiento de la finalidad que lo justifique.

4. En el caso de subvenciones que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y se convoquen en régimen de concurrencia competitiva, el plazo máximo para resolver y publicar la resolución del procedimiento será de seis meses, y se computará a partir del día siguiente al de finalización del plazo para la presentación de solicitudes. El vencimiento del plazo máximo sin que se hubiese dictado y publicado la resolución expresa, legitima a las entidades y personas interesadas para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud de concesión de la subvención.

5. En el caso de subvenciones distintas de las contempladas en apartado 4, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución de concesión de la subvención será de tres meses, y se computará desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración de la Junta de Andalucía. El vencimiento del plazo máximo sin que se hubiese dictado y notificado la resolución expresa, sin perjuicio de la obligación al respecto, legitima a la entidad interesada para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud de concesión de la ayuda.

6. Contra la resolución del procedimiento, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que la hubiera dictado, en los términos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, o interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de junio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Vigésima cuarta. *Notificación y publicación.*

1. En el caso de subvenciones que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva que se convoquen en régimen de concurrencia competitiva, los actos que deban notificarse de forma conjunta a todas entidades o personas interesadas y, en particular, los de requerimiento de subsanación, el trámite de audiencia y la resolución del procedimiento se publicarán en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda, en la dirección electrónica que se indicará en la convocatoria, en los términos del artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En todo caso, esta publicación sustituye a la notificación personal y surtirá sus mismos efectos.

2. En el caso de subvenciones distintas de las contempladas en apartado 1, las notificaciones de los actos que deban notificarse a los Ayuntamientos o entidades adscritas a los mismos, en particular, los de requerimiento de subsanación, el trámite de audiencia y la resolución del procedimiento se cursarán mediante notificación electrónica individual de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, a través del sistema de notificaciones de la Administración de la Junta de Andalucía en la dirección electrónica que se indicará en la convocatoria.

3. Al practicar las publicaciones previstas en el apartado 1 se realizará un aviso de carácter únicamente informativo a las entidades y personas incluidas en la correspondiente publicación. Este aviso se enviará al dispositivo electrónico y/o a la dirección de correo electrónico especificada en el correspondiente apartado del formulario de solicitud, referente al lugar y medio de notificación. La falta de práctica de este aviso no impedirá que la notificación sea considerada plenamente válida.

Vigésima quinta. *Medidas de publicidad y transparencia pública sobre las subvenciones concedidas.*

Con independencia de lo establecido en la base anterior, las subvenciones concedidas estarán sujetas a la publicación establecida en los artículos 18.1 de la Ley 38/2003 y 123 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía y su información se registrará en la Base de Datos de Subvenciones de la Junta de Andalucía a los efectos contemplados en el artículo 15 de la Ley 1/2014, de 24 de junio.

Vigésima sexta. *Modificación de la resolución de concesión.*

1. El procedimiento para modificar la resolución de concesión se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano que la otorgó, bien por propia iniciativa, como consecuencia de petición razonada de otros órganos o bien a instancia de la entidad o persona beneficiaria.

2. Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de las subvenciones podrá dar lugar a la modificación de la resolución de concesión. En el supuesto de que se obtengan de manera concurrente otras aportaciones fuera de los casos permitidos en estas bases reguladoras, se acordará la modificación de la resolución de concesión en los términos previstos en el apartado segundo de la base trigésima.

De igual forma, con carácter específico, podrán dar lugar a la modificación de la resolución de concesión:

a) La obtención concurrente de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad procedente de cualesquiera administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

b) La existencia de circunstancias sobrevenidas que determinen la modificación del proyecto técnico de la actividad subvencionada con la consecuente modificación de las partidas del presupuesto inicialmente presentado. En ningún caso, la modificación podrá suponer una minoración de la puntuación obtenida en la fase de baremación, ni corregirá al alza dicha puntuación o el importe de la subvención reconocida.

c) La existencia de circunstancias imprevistas o que sean necesarias para el buen fin de la actuación, así como otras sobrevenidas que hagan necesarias la ampliación de los plazos de ejecución o justificación.

d) La existencia de alguna de las circunstancias previstas en el apartado 2.c) de la base vigésima séptima que determine la procedencia de la modificación del plazo inicialmente establecido para la finalización de la actuación.

3. Cuando así se prevea en la vigente Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, podrá ser causa de modificación de la resolución de concesión, las decisiones dirigidas al cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. La modificación de la resolución de concesión podrá consistir en una minoración de los importes concedidos a los beneficiarios, prorrateada proporcionalmente en función de los importes concedidos sobre el total a aminorar. Dicha modificación podrá acordarse hasta el momento de la materialización del pago de la subvención, pudiendo los beneficiarios renunciar a la subvención concedida. En cualquier caso, la modificación tendrá lugar conforme a las prescripciones que, en su caso, determinen las directrices dictadas por el órgano competente en materia de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Vigésima séptima. *Obligaciones de las entidades y personas beneficiarias.*

1. Son obligaciones de las entidades y personas beneficiarias:

a) Cumplir el objetivo, ejecutar el proyecto, realizar la actividad o adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de las subvenciones en la forma y plazos establecidos. De manera específica, son obligaciones de la entidad o persona beneficiaria la contratación de las obras subvencionables definidas en el proyecto y el pago de los trabajos realizados a los respectivos contratistas, debiendo ajustar sus actuaciones, en el caso de Ayuntamientos o entidades adscritas a los mismos, a lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

b) Justificar ante el órgano concedente o, en su caso, el Ayuntamiento, en calidad de entidad colaboradora, el cumplimiento de los requisitos y condiciones, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determinen la concesión o disfrute de la subvención.

c) Llevar un sistema de contabilidad aparte, o con códigos contables adecuados a todas las transacciones relacionadas con la actividad objeto de la subvención.

d) Someterse a las actuaciones de comprobación, a efectuar por el órgano concedente, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto nacionales como comunitarios, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

e) Someterse a las actuaciones de comprobación y control financiero que corresponden a la Intervención General de la Junta de Andalucía, en relación con las subvenciones concedidas, y a las previstas en la legislación del Tribunal de Cuentas y de la Cámara de Cuentas de Andalucía, facilitando cuanta información le sea requerida por dichos órganos.

f) Comunicar al órgano concedente la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas, de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales o internacionales. Esta comunicación deberá efectuarse tan pronto como se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos. Asimismo, se comunicará cualquier alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención.

g) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, en tanto puedan ser objeto de las actuaciones de comprobación y control, en el plazo de cuatro años desde la presentación de la documentación justificativa de la subvención.

h) Hacer constar en toda información o publicidad que se efectúe de la actividad u objeto de las subvenciones que la misma está subvencionada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y por la Administración de la Junta de Andalucía, indicando la Consejería que la ha concedido, resaltando el carácter público de la financiación y utilizando un lenguaje no sexista. Además, todos los materiales, imágenes y documentación utilizados evitarán cualquier imagen discriminatoria o estereotipos sexistas y deberán fomentar valores de igualdad, pluralidad de roles y corresponsabilidad entre mujeres y hombres.

i) Dar publicidad específica de las subvenciones percibidas en los términos y condiciones establecidos en la normativa sobre transparencia, así como mediante la colocación del correspondiente distintivo, que se podrá obtener mediante la descarga del fichero digital en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda.

j) Cumplir con las obligaciones de transparencia y suministro de información en los términos previstos en la normativa sobre transparencia. De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.3 de la 1/2014, de 24 de junio, las entidades y personas beneficiarias estarán obligadas a suministrar a la Consejería competente en materia de vivienda, previo requerimiento y en el plazo de quince días, toda la información necesaria para el cumplimiento por aquellas de las obligaciones previstas en la citada Ley.

k) Proceder al reintegro de los fondos percibidos en los supuestos contemplados en la base trigésima.

l) Comunicar al órgano concedente el cambio de domicilio o de la dirección de correo electrónico durante el período en el que las ayudas son susceptibles de control, en el plazo de cuatro años desde la presentación de la documentación justificativa de la subvención.

2. Además, son obligaciones específicas de las entidades y persona beneficiarias de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, las siguientes:

a) Las entidades y personas beneficiarias deberán solicitar la licencia de obras o autorización administrativa de que se trate, si no lo hubieran hecho con anterioridad, en el plazo máximo de un mes desde la publicación de la resolución de concesión de las subvenciones, remitiendo copia compulsada de dicha solicitud en el plazo de siete días hábiles desde su presentación, a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de convocatoria.

b) Las obras deberán iniciarse en un plazo máximo de seis meses a contar desde la publicación de la resolución de concesión de las subvenciones. El plazo para ejecutar las obras no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la publicación de la concesión de la subvención, para el caso de actuaciones subvencionables que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, ni de treinta meses, contados desde la publicación de la concesión de la subvención, para el caso de actuaciones subvencionables que tengan por finalidad la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano o la demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción.

c) En los supuestos en que, por causas ajenas a la entidad o persona beneficiaria, la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo de finalización de la actuación podrá incrementarse hasta en seis meses. El plazo de finalización de las obras podrá ser prorrogado por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

d) Las entidades y personas beneficiarias deberán aportar en un plazo máximo de quince días desde su notificación copia compulsada de la concesión de la licencia de obras o, en su caso, autorización municipal para el inicio de las obras, a la correspondiente Delegación Territorial.

e) Se deberá aportar la documentación acreditativa del inicio y finalización de las obras. En caso de obras dentro del ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, los documentos acreditativos de inicio y finalización de las obras serán el certificado de inicio y final de obra. Esta documentación se deberá aportar a la correspondiente Delegación Territorial.

f) Las entidades y personas beneficiarias estarán obligadas a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, a la correspondiente Delegación Territorial, cualquier modificación de las condiciones que motivaron el reconocimiento de la subvención que pueda determinar la perdida sobrevenida del derecho de la misma.

3. Conforme al artículo 46 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, las entidades y personas relacionados con el objeto de las ayudas o su justificación estarán obligadas a prestar colaboración y facilitar cuanta documentación que sea requerida en el ejercicio de las funciones de control que corresponden a la Intervención General de Junta de Andalucía, así como a los órganos que, de acuerdo con la normativa comunitaria, tengan atribuidas funciones de control financiero.

4. La negativa al cumplimiento de estas obligaciones se considerará resistencia, excusa, obstrucción o negativa a los efectos previstos en la base vigésima octava, sin perjuicio de las sanciones que, en aplicación de lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, pudieran corresponder.

Vigésima octava. *Forma y secuencia del pago.*

1. El importe definitivo de las subvenciones se liquidará aplicando al coste de la actividad efectivamente realizada por la entidad o persona beneficiaria, conforme a la justificación presentada y aceptada, el porcentaje de financiación establecido en la resolución de concesión, sin que, en ningún caso, pueda sobrepasar su cuantía el importe autorizado en la citada resolución de concesión.

2. Cuando el Ayuntamiento actúe como entidad colaboradora, la Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de convocatoria tramitará el abono, fraccionado en pagos anticipados, a favor del Ayuntamiento, del importe de las subvenciones concedidas en el área de regeneración y renovación urbana que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas y/o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva. Con los fondos recibidos, el Ayuntamiento efectuará el abono, a su vez fraccionado en pagos anticipados, del importe de las subvenciones a las entidades y personas beneficiarias, que aparecerán como acreedores en los respectivos documentos contables que se tramiten a favor del

Ayuntamiento, previa acreditación del volumen de obra ejecutada. Todo ello, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Tras la publicación en la web de la Consejería competente en materia de vivienda de la resolución de concesión de las subvenciones, la correspondiente Delegación Territorial tramitará el abono anticipado al Ayuntamiento del primer 50 por ciento del importe total de las subvenciones concedidas en el área de regeneración y renovación ciento del importe de la subvención concedida a cada una de ellas, previa presentación de la licencia de obras o autorización municipal y del acta de replanteo o certificado de inicio de obra. Dicho abono tendrá la consideración de pago anticipado a justificar.

b) El importe restante de las subvenciones, se abonará al Ayuntamiento en sucesivos libramientos, según las entidades y personas beneficiarias justifiquen el primer pago de la subvención y previa presentación del certificado final de las obras y su liquidación. Tras cada libramiento, el Ayuntamiento abonará el importe restante de la subvención a las entidades y personas correspondientes. Dichos abonos tendrán la consideración de pago anticipado a justificar.

Cuando se contemplen actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad relacionadas en el apartado 5 de la base sexta que requieran la consecución de un porcentaje de reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración, se deberá aportar certificación energética sobre la situación posterior a dichas actuaciones.

3. Los abonos al Ayuntamiento señalados en el apartado 2 se efectuarán mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente diferenciada denominada «Fomento de la regeneración y renovación urbana», establecida en la base décima segunda. Desde dicha cuenta el Ayuntamiento realizará los abonos mediante transferencia bancaria a las cuentas que las entidades y personas beneficiarias hayan indicado, previa acreditación de su titularidad.

4. La Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de las actuaciones tramitará el abono, fraccionado en varios pagos anticipados, a favor del Ayuntamiento beneficiario o entidad adscrita al mismo, del importe de las subvenciones concedidas que tengan por finalidad la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano o la demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción, así como la rehabilitación de viviendas y/o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva en el caso de que el Ayuntamiento o entidad adscrita hubiesen asumido la gestión integral del área de regeneración y renovación urbana. Todo ello, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Un primer 50 por ciento del importe de la subvención se abonará una vez presentada por parte del Ayuntamiento o entidad adscrita al mismo la licencia de obras o autorización municipal que sean necesarias para la ejecución de las actuaciones y el acta de replanteo o certificado de inicio de obra. Dicho abono tendrá la consideración de pago anticipado a justificar.

b) El importe restante de la subvención se abonará al Ayuntamiento o entidad adscrita al mismo en sucesivos libramientos, según se justifique el primer pago de la subvención y de conformidad con las certificaciones de obra ejecutada. Cada nuevo pago requerirá la justificación previa del anterior. El último abono, por un importe no inferior al 20 por ciento de la subvención, se abonará previa justificación de los anteriores y certificación de la finalización de las obras.

5. Similar procedimiento se seguirá para el abono al Ayuntamiento de las subvenciones para la financiación de los equipos técnicos de gestión y de los realojos temporales. En este caso, el primer 50 por ciento del importe de la subvención se abonará al Ayuntamiento tras la aceptación expresa de la subvención por este.

6. No podrá proponerse el pago de las subvenciones a los beneficiarios que no hayan justificado en tiempo y forma las subvenciones concedidas con anterioridad con cargo al mismo programa presupuestario por la Administración de la Junta de Andalucía y sus agencias.

7. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de las subvenciones al pago de las correspondientes actuaciones.

8. En atención a la naturaleza de las ayudas que regulan estas bases reguladoras, no se requieren medidas de garantía a favor de los intereses públicos.

Vigésima novena. *Justificación de la subvención.*

1. Por justificación se entenderá, en todo caso, la aportación al órgano concedente, directamente o, en su caso, a través del Ayuntamiento como la entidad colaboradora, de los documentos justificativos de los gastos realizados con cargo a la cantidad concedida, debiendo comprender el gasto total de la actividad subvencionada, aunque la cuantía de la subvención fuera inferior.

2. Los gastos se justificarán con facturas y demás documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa, en copia auténtica o autenticada. En todo caso, los justificantes originales presentados se marcarán con una estampilla, indicando en la misma la subvención para cuya justificación han sido presentados y si el importe se imputa total o parcialmente a la subvención, indicando en este último caso la cuantía que resulte afectada por la subvención.

3. Cuando el Ayuntamiento actúe como entidad colaboradora, la justificación del abono del primer 50 por ciento de cada una de las subvenciones concedidas que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva se realizará mediante la presentación, ante la Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de las actuaciones, del certificado de la persona responsable de la intervención municipal de haberse entregado su importe a la entidad o persona beneficiaria, de la licencia de obras o autorización municipal y del acta de replanteo o certificado de inicio de obra, así como de la justificación de los gastos de la realización de, al menos, el 50 por ciento de las obras previstas en la vivienda o edificio objeto de rehabilitación con las correspondientes facturas acreditativas del gasto realizado y los documentos de pago de las mismas. La justificación también habrá de ser comprensiva del abono de la parte correspondiente de los honorarios y otros gastos referidos en el apartado 7 de la base sexta.

La justificación del abono del importe restante de la subvención se realizará con la presentación ante la Delegación Territorial del certificado de la persona responsable de la intervención municipal de haberse entregado su importe a la entidad o persona beneficiaria, del certificado final de obras y su liquidación, incluido el reintegro en caso de diferencias resultantes dela liquidación, así como de la justificación de los gastos restantes para la finalización de las obras previstas en el edificio objeto de rehabilitación con las correspondientes facturas acreditativas del gasto realizado y los documentos de pago de las mismas. La justificación también habrá de ser comprensiva del abono de la parte restante de los honorarios y otros gastos referidos en el apartado 7 de la base sexta.

El plazo máximo para la presentación de la justificación será de dieciocho meses desde el abono efectivo del primer pago de la subvención y de cuatro meses desde el abono efectivo del segundo pago.

4. La justificación del abono del primer 50 por ciento de cada una de las subvenciones concedidas que tengan por finalidad la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano o la demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción, así como la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva en el caso de que el Ayuntamiento o entidad adscrita hubiesen asumido la gestión integral del área de regeneración y renovación urbana, se realizará mediante la presentación, ante la Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de las actuaciones de la justificación de los gastos de la realización de, al menos, el 50 por ciento de las obras previstas, mediante la presentación de las facturas acreditativas del gasto realizado y los documentos de pago de estas.

La justificación de los abonos restantes se realizará con la justificación de los gastos correspondientes a cada uno de ellos mediante la presentación de las facturas acreditativas del gasto realizado y los documentos de pago de estas.

El plazo máximo para la presentación de la justificación será de veinticuatro meses desde el abono efectivo del primer pago de la subvención y de cuatro meses desde el abono efectivo del segundo pago.

5. Similar procedimiento se seguirá para la justificación de las subvenciones para la financiación de los equipos técnicos de gestión y de los realojos temporales.

6. Si vencido los plazos detallados en los apartados 3 y 4 para la justificación, las entidades o personas beneficiarias no hubiesen presentado los documentos a que vienen obligadas, la Delegación Territorial o, en su caso, el Ayuntamiento, como entidad colaboradora, les requerirá para que los aporte en el plazo de veinte días, bajo apercibimiento de que, transcurrido el mismo sin atender dicho requerimiento, se entenderá incumplida la obligación de justificar los gastos con las consecuencias previstas en la base trigésima.

7. La justificación del cumplimiento de la finalidad para la que se concedió la subvención, de la aplicación de los fondos percibidos, de las condiciones impuestas y de la consecución de la finalidad u objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención será realizada por la entidad o persona beneficiaria.

8. La justificación revestirá la forma de cuenta justificativa con aportación de justificantes de gasto, con el contenido previsto en el artículo 72 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

9. En el caso en que los justificantes sean facturas, para que éstas tengan validez probatoria, deberán cumplir con los requisitos de las facturas y de los documentos sustitutivos establecidos en la normativa reguladora de las obligaciones de facturación.

10. Cuando las actividades hayan sido financiadas, además de con la subvención, con fondos propios u otras subvenciones o recursos, deberá acreditarse en la justificación el importe, procedencia y aplicación de tales fondos a las actividades subvencionadas.

11. El importe de la documentación justificativa deberá corresponderse con el presupuesto aceptado de la actividad, aún en el caso de que la cuantía de la subvención concedida fuese inferior.

Trigésima. *Reintegro.*

1. Además de los casos de nulidad y anulabilidad de la resolución de concesión previstos en el artículo 36 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, procederá también el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora correspondiente desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, o la fecha en la que el deudor ingrese el reintegro si es anterior a esta, en los siguientes casos:

a) Obtención de la subvención falseando las condiciones requeridas para ello u ocultando aquéllas que lo hubieran impedido.

b) Incumplimiento total o parcial del objetivo, de la actividad, del proyecto o la no adopción del comportamiento que fundamentan la concesión de la subvención.

c) Incumplimiento de la obligación de justificación o la justificación insuficiente.

d) Incumplimiento de la obligación de adoptar las medidas de difusión.

e) Resistencia, excusa, obstrucción o negativa a las actuaciones de comprobación y control financiero previstas en los artículos 14 y 15 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como el incumplimiento de las obligaciones contables, registrales o de conservación de documentos cuando de ello se derive la imposibilidad de verificar el empleo dado a los fondos percibidos, el cumplimiento del objetivo, la realidad y regularidad de las actividades subvencionadas, o la concurrencia de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

f) Incumplimiento de las obligaciones impuestas por el órgano concedente a las entidades o personas beneficiarias y a las entidades colaboradoras, así como de los compromisos por éstas asumidos, con motivo de la concesión de la subvención, siempre que afecten o se refieran al modo en que se han de conseguir los objetivos, realizar la actividad, ejecutar el proyecto o adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención.

g) Incumplimiento de las normas medioambientales al realizar el objeto de la subvención o ayuda. En este supuesto, la tramitación del expediente de reintegro exigirá previamente que haya recaído resolución administrativa o judicial firme, en la que quede acreditado el incumplimiento por parte de la persona o entidad beneficiaria de las medidas en materia de protección del medio ambiente a las que viniere obligada.

h) Incumplimiento de las obligaciones impuestas por la Administración a las entidades beneficiarias o personas beneficiarias y a las entidades colaboradoras, así como de los compromisos por ellas asumidos, con motivo de la concesión de la subvención, distintos de los anteriores, cuando de ello se derive la imposibilidad de verificar el empleo dado a los fondos percibidos, el cumplimiento del objetivo, la realidad y regularidad de las actividades subvencionadas, o la concurrencia de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

i) La adopción, en virtud de lo establecido en los artículos 107 a 109 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, de una decisión de la cual se derive una necesidad de reintegro.

j) De manera específica, incumplir sin causa justificada los plazos de ejecución de las obras o plazos para presentar la documentación justificativa tras el requerimiento recogido en el apartado 6 de la base vigésima novena.

2. En el supuesto de que el importe de las subvenciones resulte ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, supere el coste de la actividad subvencionada, procederá el reintegro del exceso obtenido sobre el coste de la actividad subvencionada, así como la exigencia del interés de demora correspondiente.

3. Cuando no se consigan íntegramente los objetivos previstos, pero el cumplimiento se aproxime de modo significativo al cumplimiento total, se valorará el nivel de consecución y el importe de la subvención será proporcional a dicho nivel. Se entenderá que se aproxima al cumplimiento total del objeto de la actuación cuando se haya ejecutado al menos el 90 por ciento del total de las obras.

4. La incoación y la resolución del procedimiento de reintegro corresponderá a la persona titular de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de convocatoria, por delegación de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

La instrucción del procedimiento de reintegro corresponderá a la persona titular del Servicio de Rehabilitación y Arquitectura de la referida Delegación Territorial.

5. El procedimiento, cuyo plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de doce meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, tendrá siempre carácter administrativo.

6. La resolución de reintegro será notificada a la entidad o persona interesada con indicación de la forma y plazo en que deba efectuarse.

Trigésima primera. *Régimen sancionador.*

1. Las infracciones administrativas cometidas en relación con las subvenciones se sancionarán conforme a lo establecido en el artículo 129 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

2. La incoación y la resolución del procedimiento sancionador corresponderá a la persona titular de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de convocatoria, por delegación de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

La instrucción del procedimiento sancionador corresponderá a la persona titular del Servicio de Rehabilitación y Arquitectura de la referida Delegación Territorial.

ANEXO II

Modelo tipo de convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento de ..... …..... como entidad colaboradora para la gestión de solicitudes y la entrega de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva en el área de regeneración y renovación urbana denominada ……...…….....

En, ... a ..... de ..... de .....

REUNIDOS

De una parte, el/la Sr./Sra. D./Dña. ..... Consejero/a de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

De otra, el/la Sr./Sra. D./Dña. ..... Alcalde/Alcaldesa Presidente/a del Ayuntamiento de .....

INTERVIENEN

El/la Sr./Sra. D./Dña. ..... en nombre de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 13 de la Orden de ..... de ..... de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas.

El/la Sr./Sra. D./Dña. ..... en nombre y representación del Ayuntamiento de ....., autorizado para este acto en virtud del Acuerdo de ..... de fecha ..... de ..... de .....

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad y legitimidad suficiente para otorgar el presente Convenio, y a tal efecto,

EXPONEN

Primero.

Que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, aprobado mediante la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. En este sentido, corresponde a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía las competencias en materia de vivienda, suelo, arquitectura e inspección en materia de vivienda, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, en relación con el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Segundo.

Las competencias municipales en materia de urbanismo y vivienda vienen recogidas en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, cuyo apartado a) establece como competencias municipales las relativas, entre otras, a la conservación y rehabilitación de la edificación, y en el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, por el que se atribuye a los municipios andaluces competencias propias sobre planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de vivienda protegida.

Tercero.

Con fecha 10 de marzo de 2018, se publicó el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que incluye entre sus programas el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural de aplicación en la áreas de regeneración y renovación urbana. La regulación de estas ha sido objeto de la Orden de ..... de ..... de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas.

Cuarto.

De manera principal, la Orden de ..... de ..... de 2020, desarrolla el procedimiento para la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana por acuerdo de la Consejería competente en materia de vivienda a solicitud de los correspondientes Ayuntamientos. En su artículo 14, establece que cuando esté prevista la actuación del Ayuntamiento como entidad colaboradora, tras la suscripción del acuerdo de la comisión de seguimiento referido en el artículo 13 de la misma orden y con antelación a la convocatoria para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, el correspondiente Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, habrá de suscribir un convenio de colaboración con la referida Consejería. Dicho convenio de colaboración tendrá por objeto regular las condiciones y obligaciones a asumir por el Ayuntamiento como entidad colaboradora en la gestión de solicitudes y la entrega de subvenciones a las personas o entidades promotoras de actuaciones de rehabilitación que resulten beneficiarias.

Quinto.

A solicitud del Ayuntamiento de ....., cumplido el procedimiento establecido, la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio ha acordado, mediante Orden de ..... de ..... de ....., la delimitación del área de regeneración y renovación urbana denominada .....

Sexto.

El presente convenio se somete a lo establecido en los artículos 47 a 53 y 143 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de 2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, los artículos 13, 15 y 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y la Orden de... de... de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas.

En base a lo anterior, ambas partes, de común acuerdo, suscriben el presente convenio de colaboración, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.

El objeto de este Convenio es la regulación de las condiciones y obligaciones asumidas por el Ayuntamiento de ..... como entidad colaboradora en la gestión de solicitudes y entrega de subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva que otorgue la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el área de regeneración y renovación urbana denominada ....., delimitada según Orden

de ..... de ..... de ..... Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Orden de ..... de ..... de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas, así como en la base décima primera de las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural en la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobadas por la referida Orden de ..... de ..... de 2020 (en adelante bases reguladoras).

Segunda.

El presente convenio surtirá efectos desde la fecha de su firma hasta el cumplimiento de las actuaciones de regeneración y renovación urbana y rural que se inicien a su amparo en el área de regeneración y renovación urbana, sin que su vigencia pueda ser superior a cuatro años. La posibilidad de prórroga de dicho plazo estará condicionada por los plazos establecidos para la ejecución de dichas actuaciones, sin que éstos puedan ser excedidos ni, en conjunto, la duración total del convenio de colaboración pueda exceder de seis años.

Tercera.

El Ayuntamiento, como entidad colaboradora, asume las siguientes obligaciones:

a) Remitir sin la menor dilación a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda de la provincia donde se ubique el área de regeneración y renovación urbana objeto de las actuaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, las solicitudes y subsanaciones, así como la documentación correspondiente al trámite de audiencia, que se hubiese presentado en el registro del Ayuntamiento.

b) Comprobar, en su caso, el cumplimiento y efectividad de las condiciones y requisitos determinantes para su otorgamiento, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determinen la concesión o disfrute de la subvención.

c) Entregar a las entidades y personas beneficiarias los fondos recibidos, de acuerdo con los criterios establecidos en la base vigésima octava de las bases reguladoras y en este convenio de colaboración.

d) Disponer de una cuenta bancaria diferenciada según lo establecido en la base décima segunda de las bases reguladoras, a efectos del control y fiscalización de los ingresos recibidos procedentes de abonos tramitados por la Delegación Territorial y la posterior entrega de las subvenciones a las entidades y personas beneficiarias.

e) Justificar la entrega de los fondos percibidos ante el órgano concedente de la subvención y, en su caso, entregar la justificación presentada por las entidades y personas beneficiarias.

f) Colaborar en la restitución de las subvenciones otorgadas en los supuestos en que concurra causa de reintegro.

g) Someterse a las actuaciones de comprobación que respecto de la gestión de dichos fondos pueda efectuar el órgano concedente, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

h) Asesorar a las entidades y personas promotoras de actuaciones subvencionables en la definición de estas, en la cumplimentación de solicitudes de subvenciones para su financiación y durante la ejecución y justificación de las actuaciones que resulten subvencionadas.

i) Comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de las solicitudes, a la Delegación Territorial, cualquier modificación de las condiciones que motiven el reconocimiento de la subvención que pueda determinar la perdida sobrevenida del derecho a la misma.

Cuarta.

Conforme a lo establecido en la base vigésima octava de las bases reguladoras, tras la publicación en la web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la resolución de concesión de las subvenciones, la Delegación Territorial

tramitará el abono anticipado al Ayuntamiento del primer 50 por ciento del importe total de las subvenciones concedidas en el área de regeneración y renovación urbana. Con cargo a dicho importe, el Ayuntamiento abonará a las entidades y personas beneficiarias, un primer 50 por ciento del importe de la subvención concedida a cada una de ellas, previa presentación de la licencia de obras o autorización municipal y del acta de replanteo o certificado de inicio de obra. Dicho abono tendrá la consideración de pago anticipado a justificar.

El importe restante de las subvenciones se abonará al Ayuntamiento en sucesivos libramientos, según las comunidades de propietarios beneficiarias justifiquen el primer pago de la subvención y previa presentación del certificado final de las obras y su liquidación. Tras cada libramiento, el Ayuntamiento abonará el importe restante de la subvención a las comunidades de propietarios correspondientes. Dicho abono tendrá la consideración de pago anticipado a justificar.

Los abonos al Ayuntamiento se efectuarán mediante transferencia bancaria a la cuenta diferenciada denominada «Fomento de la regeneración y renovación urbana», establecida en la base décima segunda de las bases reguladoras. Desde dicha cuenta el Ayuntamiento realizará los abonos mediante transferencia bancaria a las cuentas que las entidades y personas beneficiarias hayan indicado, previa acreditación de su titularidad.

Quinta.

Conforme a lo establecido en la base vigésima novena de las bases reguladoras, la justificación del abono del primer 50 por ciento de cada una de las subvenciones concedidas se realizará mediante la presentación ante la Delegación Territorial del certificado de la persona responsable de la intervención municipal de haberse entregado su importe a la entidad o persona beneficiaria, de la licencia de obras o autorización municipal y del acta de replanteo o certificado de inicio de obra, así como de la justificación de los gastos de la realización de, al menos, el 50 por ciento de las obras previstas en la vivienda o edificio objeto de rehabilitación con las correspondientes facturas acreditativas del gasto realizado y los documentos de pago de las mismas. La justificación también habrá de ser comprensiva del abono de la parte correspondiente de los honorarios y otros gastos referidos en el apartado 7 de la base sexta de las bases reguladoras.

La justificación del abono del importe restante de la subvención se realizará con la presentación ante la Delegación Territorial del certificado de la persona responsable de la intervención municipal de haberse entregado su importe a la persona o entidad beneficiaria, del certificado final de obras y su liquidación, incluido el reintegro en caso de diferencias resultantes de la liquidación, así como de la justificación de los gastos restantes para la finalización de las obras previstas en la vivienda o edificio objeto de rehabilitación con las correspondientes facturas acreditativas del gasto realizado y los documentos de pago de las mismas. La justificación también habrá de ser comprensiva del abono de la parte restante de los honorarios y otros gastos referidos en el apartado 7 de la base sexta de las bases reguladoras.

Sexta.

El Ayuntamiento se compromete a colaborar en la restitución de las subvenciones otorgadas en los supuestos en que concurra causa de reintegro, o reintegrar los fondos cuando la misma entidad colaboradora haya incurrido en alguna de las causas previstas en la base trigésima de las bases reguladoras.

Séptima.

El presente convenio se extinguirá por el cumplimiento de las actuaciones o por incurrir en causa de resolución, sin perjuicio de la aplicación del artículo 125 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

Son causa de resolución:

a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga de este.

b) El acuerdo unánime de los firmantes.

c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.

El cumplimiento y la resolución del convenio dará lugar a la liquidación de este con el objeto de determinar las obligaciones y compromisos de cada una de las partes

Octava.

El presente convenio queda excluido de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, al amparo del artículo 6.1 de dicha ley, aplicándose los principios de esta para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. El presente convenio está sometido a las disposiciones de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y al Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, regulándose por las particulares cláusulas contenidas en el mismo.

Novena.

Dado el carácter público de las entidades colaboradoras, no se considera preciso el establecimiento de medidas de garantía a favor del órgano concedente.

Décima.

Se reconoce al Ayuntamiento condiciones de solvencia y eficacia para la gestión de las ayudas a que este convenio se contrae, sin que se establezcan compensaciones económicas a su favor por la realización de dicha gestión.

Décima primera.

Las incidencias que pudieran sobrevenir con motivo del cumplimiento del presente Convenio, sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del mismo, se resolverán de mutuo acuerdo por las partes, con sumisión a las normas que sean de aplicación, en el seno de una comisión de seguimiento que se constituirá, formada por un representante de cada una de las partes intervinientes, de la que ejercerá la presidencia la persona que represente a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la cual designará también, con voz pero sin voto, a la persona que ejercerá la secretaría. Esta comisión, que, en cuanto a su funcionamiento, se someterá a lo dispuesto en las Sección 3.ª del Capítulo I del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se reunirá cuantas veces se considere necesario para el cumplimiento eficaz de sus competencias, al menos una vez al año, pudiendo asistir a dichas reuniones personas asesoras con voz, pero sin voto.

En caso de no llegarse al mutuo acuerdo, se levantará Acta de Desacuerdo y, a partir de ese momento los acuerdos que adopte la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, previo informe de la Asesoría Jurídica, serán inmediatamente ejecutivos.

Estos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos cabrá recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha Jurisdicción.

Décima segunda.

Procederá la modificación del presente Convenio en cualquier caso para adaptarse a los cambios normativos que puedan producirse, lo que será comunicado por la Secretaría General de Vivienda.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben el presente Convenio en el lugar y fecha indicados.

El/la Consejero/a de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio	El/la Alcalde/Alcaldesa Presidente/a del Ayuntamiento de .....

§ 17

Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 151, de 31 de diciembre de 1997
«BOE» núm. 32, de 6 de febrero de 1998
Última modificación: 30 de diciembre de 2021
Referencia: BOE-A-1998-2572

[. . .]

TÍTULO II

Fianzas de arrendamientos y suministros

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 78. *Disposiciones generales.*

1. De conformidad con el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda. Asimismo, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de suministro de agua, gas y electricidad.

2. Las fianzas deberán constituirse en efectivo como depósito sin interés, en la forma que se determine reglamentariamente.

CAPÍTULO II

Obligación de fianza

Artículo 79. *Cuantía de las fianzas en los contratos de arrendamiento.*

De conformidad con el artículo 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Artículo 80. *Cuantía de las fianzas en los contratos de suministro.*

En los contratos de suministro de agua, gas y electricidad será obligatoria la exigencia y prestación de fianza, cualquiera que fuere el número de abonados de la entidad suministradora o prestadora del servicio, en la cuantía establecida por la normativa específica para cada supuesto.

Artículo 81. *Excepciones.*

1. De conformidad con el artículo 36.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza en los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda, la Administración del Estado, la Administración de la Junta de Andalucía y la de las demás Comunidades Autónomas, las entidades que integran la Administración Local, así como los organismos autónomos y demás entidades de Derecho Público dependientes de las citadas Administraciones, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

2. En los contratos de suministro de agua, gas y electricidad quedan exceptuados de prestar fianza la Administración de la Junta de Andalucía, sus organismos autónomos y demás entidades de Derecho Público dependientes de la misma, así como las Universidades públicas competencia de la Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO III

Obligación de depósito

Artículo 82. *Sujetos obligados a efectuar el depósito.*

Están obligados a constituir el depósito correspondiente:

a) Los arrendadores de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como los subarrendadores de las mismas.

b) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad.

Artículo 83. *Régimen general.*

1. El ingreso del depósito se realizará en efectivo dentro del plazo de un mes desde la celebración del contrato. Para acreditar el ingreso del depósito, se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.

2. Finalizado el contrato, se devolverá el depósito en el plazo de un mes desde la fecha de la solicitud de la devolución y en la forma que se determine reglamentariamente, dándose cuenta de ello, con 15 días de antelación, a la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya procedido a la devolución del depósito, se devengará el interés legal correspondiente.

3. Lo establecido en este título lo será sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía.

Artículo 84. *Régimen concertado.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado, en atención a las condiciones especiales que concurran y al afianzamiento que se ofrezca, cuando lo soliciten:

a) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad.

b) Los arrendadores de fincas urbanas para uso de vivienda o para uso distinto del de vivienda, siempre que el número de fianzas a depositar o ya depositadas a la fecha de la solicitud sea igual o superior a diez y su importe exceda de 30.000 euros. Asimismo, los arrendadores podrán acogerse a este régimen cuando el número de fianzas sea igual o superior a veinte, con independencia del importe total de las mismas. En ningún caso podrán acogerse al régimen concertado, a tenor de este apartado, los arrendadores de fincas urbanas cuando estas no respondan a un mínimo de veinte arrendatarios diferentes.

2. Las entidades suministradoras o personas arrendadoras acogidas al régimen concertado deberán presentar ante la Consejería competente en materia de vivienda o, en su caso, ante sus entidades instrumentales, dentro del mes de enero de cada año, una declaración anual de concierto comprensiva de un estado demostrativo del movimiento de fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo. Se acompañarán relaciones nominales de unas y otras, de acuerdo con el fichero que al efecto sea aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda. Dicha Consejería determinará igualmente el modelo de impreso de la declaración anual.

Si el saldo fuera positivo, se acompañará también justificante del ingreso en la Tesorería General de la Junta de Andalucía del 90 % del importe de las fianzas que tengan en su poder, reservándose el 10 % restante para atender la devolución de las fianzas que se soliciten y, en su caso, las responsabilidades a que las mismas estén afectas. Para acreditar el ingreso, se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.

En caso contrario, se reintegrará por la Consejería competente en materia de hacienda la cantidad que proceda, previa aprobación de la declaración anual, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de su presentación en la Consejería competente en materia de vivienda. De estas actuaciones se dará cuenta con 15 días de antelación a la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al reintegro, se devengará el interés legal correspondiente.

Los sujetos acogidos al régimen concertado no podrán solicitar el reintegro parcial del depósito hasta la aprobación de la declaración anual.

3. Procederá la devolución de la totalidad de los depósitos realizados cuando se produzca el cese de la actividad que implique la devolución de la totalidad de las fianzas.

CAPÍTULO IV

Inspección y procedimiento de exacción

Artículo 85. *Competencias de inspección del depósito de fianzas y sancionadora.*

1. La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas, así como las actuaciones sancionadoras en la materia, se realizará por la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales, garantizando, en este caso, la debida reserva funcionarial.

El personal designado inspector, conforme a la normativa de aplicación, tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.

2. Los sujetos obligados al depósito de la fianza deberán comparecer cuando sean requeridos ante la Inspección para facilitar los datos y documentos que resulten relevantes para verificar o comprobar el exacto cumplimiento de la obligación legal, inclusive las comprobaciones en su contabilidad que se estimen pertinentes.

3. Los procedimientos de inspección y sancionador se regularán reglamentariamente.

Artículo 86. *Procedimiento de exacción.*

1. Cuando el depósito de la fianza se efectúe fuera del plazo establecido pero antes del inicio de la actuación inspectora, se exigirá un recargo del 20 por 100 con exclusión de las sanciones que, en otro caso, hubieran podido exigirse pero no de los intereses de demora. No obstante, si el ingreso se efectúa dentro de los tres, seis o doce meses siguientes al término del plazo voluntario de ingreso, se aplicará un recargo único del 5, 10 o 15 por 100, respectivamente, con exclusión de los intereses de demora y de las sanciones que hubieran podido exigirse.

2. Si en el curso de la actuación administrativa se detectara el incumplimiento de la obligación de depositar la fianza se exigirán, además de su importe, los intereses de demora y las sanciones que, en su caso, pudieran corresponder.

3. Vencido el plazo de su ingreso en periodo voluntario sin que se hubiere efectuado el mismo, su exacción se llevará a cabo por el procedimiento de apremio, con arreglo a las disposiciones generales reguladoras de dicho procedimiento.

CAPÍTULO V

Régimen sancionador

Artículo 87. *Infracciones.*

1. Tendrán la consideración de infracciones las acciones u omisiones tipificadas en este artículo.
2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.
3. Tendrán la consideración de infracciones leves:

a) La falta de presentación en plazo de la declaración anual en el régimen concertado.
b) El incumplimiento de cualesquiera requisitos, obligaciones y prohibiciones contenidos en esta Ley así como los que, en ejecución de la misma, se establezcan en la normativa de desarrollo, siempre que no esté calificado por esta Ley como infracción grave o muy grave.

4. Tendrán la consideración de infracciones graves:

a) El incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas en la cuantía que corresponda en el régimen general en el plazo establecido en el apartado 1 del artículo 83 de esta Ley.
b) El incumplimiento de la obligación de depositar la cantidad que resulte en el régimen concertado en el plazo establecido en el apartado 2 del artículo 84 de esta Ley.
c) La resistencia, excusa o negativa a las actuaciones de la Administración tendentes a comprobar el efectivo cumplimiento de la obligación de depósito, ya sea en fase de gestión o de inspección.
d) El incumplimiento de los deberes de suministrar datos completos y veraces, informes o antecedentes, así como la falta de aportación de documentos contables o la negativa a su exhibición.

5. Tendrá la consideración de infracción muy grave la reincidencia en la comisión de una infracción grave de la misma naturaleza en los últimos cuatro años, cuando así haya sido declarado por resolución firme.
6. Las infracciones tipificadas en este artículo prescribirán en los plazos indicados a continuación:

a) Las leves, al año.
b) Las graves y las muy graves, a los cuatro años.

Artículo 88. *Sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior se sancionarán, según los casos, mediante multa pecuniaria, fija o proporcional.
2. La reincidencia en la comisión de las infracciones relacionadas con el régimen concertado podrá llevar consigo, además de la multa pecuniaria, la exclusión del mismo.
3. Las infracciones leves serán sancionadas con multa de 30 euros hasta 1.800 euros.
4. Las infracciones graves serán sancionadas con multa pecuniaria proporcional del 50 por 100 al 150 por 100 del importe del depósito no constituido, para los supuestos contemplados en las letras a) y b) del apartado 4 del artículo 87 de esta Ley, y con multa de 300 a 6.000 euros para los supuestos contemplados en las letras c) y d) del mismo apartado y artículo.
5. Las infracciones muy graves serán sancionadas con el doble de la sanción que se hubiera impuesto por la infracción grave. En el supuesto de cometerse sucesivas infracciones de la misma naturaleza dentro del plazo de cuatro años, la sanción será igual al doble de la que correspondiera a dicha infracción grave en su cuantía máxima.
6. Las sanciones se graduarán atendiendo a los siguientes criterios:
a) La utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción o la comisión de ésta por medio de persona interpuesta. A estos efectos, se considerarán medios fraudulentos, principalmente, los siguientes: la existencia de anomalías sustanciales en la contabilidad y el empleo de justificantes u otros documentos falsos o falseados. Cuando esta circunstancia concurra en una infracción sancionada con multa pecuniaria proporcional, el porcentaje de la sanción mínima se incrementará en 40 puntos porcentuales.

b) El tiempo transcurrido desde que debió cumplirse la obligación de depósito. Cuando concurra esta circunstancia en una infracción sancionada con multa proporcional el porcentaje de la sanción se incrementará en 20, 40 ó 60 puntos porcentuales si el tiempo transcurrido excede de uno, dos o tres años, respectivamente.

c) La naturaleza de los perjuicios causados, la existencia de intencionalidad del infractor o reiteración y la reincidencia, cuando no sea determinante de la infracción, conforme se establece en el artículo 131.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) En el supuesto de las letras c) y d) del apartado 4 del artículo anterior, además, si los hechos cometidos impidieren la comprobación o averiguación del importe del depósito no constituido.

7. Cuando el beneficio derivado de la comisión de las infracciones tipificadas en el artículo anterior resulte superior al importe de la sanción que le corresponda de acuerdo con el presente artículo, la cuantía de la misma será incrementada hasta una cantidad equivalente al importe del beneficio obtenido.

8. El importe de las sanciones procedentes se reducirá en un 30 por 100 si el sujeto obligado acepta regularizar su situación en los términos propuestos por el órgano competente, sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, que será en todo caso aplicable.

9. Las sanciones prescribirán en los plazos indicados a continuación:

a) Por infracciones leves, al año.

b) Por infracciones graves y muy graves, a los cuatro años.

CAPÍTULO VI

Naturaleza y régimen presupuestario

Artículo 89. *Naturaleza y régimen presupuestario.*

1. El depósito obligatorio sin interés tendrá la consideración de ingreso de derecho público de la Comunidad Autónoma.

2. La Consejería de Economía y Hacienda, una vez practicada la liquidación de los saldos de las cuentas de fianzas del ejercicio anterior, incluirá en el anteproyecto del Presupuesto de la Comunidad Autónoma del ejercicio siguiente, como mínimo, créditos por importe del 70 por 100 de dicho saldo para atender programas de vivienda.

[. . .]

Disposición final primera. *Competencias en materia de fianzas.*

Las competencias asignadas a la Consejería competente en materia de vivienda en el título II de la presente ley y, en particular, en su artículo 85 podrán atribuirse por el Consejo de Gobierno a otra Consejería o entidad pública dependiente de la Administración autonómica.

[. . .]

§ 18

Decreto 93/2014, de 27 de mayo, de traspaso de funciones en materia de fianzas de arrendamientos de vivienda y para uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 104, de 2 de junio de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2015-90563

La disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, relativa al traspaso de las funciones en materia de fianzas de arrendamientos y suministros, dispone que, mediante Decreto del Consejo de Gobierno, se realizará el traspaso, desde la Consejería competente en materia de hacienda a la Consejería competente en materia de vivienda o a la entidad instrumental designada por esta, de las funciones, instrumentos de gestión de fianzas de arrendamientos y suministros a que hace referencia el artículo 4 de la referida ley, así como los soportes documentales y técnicos asociados a la gestión de la misma.

En cumplimiento de lo establecido en la citada disposición transitoria primera, mediante el presente Decreto se procede al traspaso de las funciones e instrumentos de gestión de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda y de suministro de agua, gas y electricidad, reguladas en la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, así como de los soportes documentales y técnicos asociados a la gestión de la misma, incluida la relativa a la obligación de notificar los pertinentes ficheros automatizados de datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos.

Ello conlleva, por ende, la modificación de las normas reguladoras de las estructuras orgánicas de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, que ejerce actualmente las funciones directivas en materia de fianzas de arrendamientos y suministros y, en particular, respecto a la inspección de las mismas, y de la Consejería de Fomento y Vivienda que asumirá las competencias establecidas en la citada Ley 8/1997, de 23 de diciembre, en materia de fianzas de arrendamientos y suministros.

De otro lado, el apartado 2 del artículo 89 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, dispone que al menos el 70 por ciento de la liquidación de los saldos de las cuentas de fianzas de arrendamientos y suministros deberán ser destinados a programas de vivienda. Al concurrir en esta materia competencias tanto de la Consejería de Fomento y Vivienda como de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, resulta necesario y oportuno establecer un método de coordinación entre ambas. Para ello, se crea una Comisión mixta compuesta por personas designadas por la Consejería de Fomento y Vivienda y la Consejería de Hacienda y Administración Pública que procederá a efectuar la liquidación de los saldos y a formalizar

la propuesta de fijación del porcentaje de la liquidación de saldos destinados a programas de vivienda. Asimismo, en las actas de propuestas de liquidación que a tal efecto se levanten se procederá a la cuantificación de los conceptos establecidos en el apartado 14 de la disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre.

De igual forma, se aprueban mediante el presente Decreto los modelos de declaración, autoliquidación y resguardo acreditativo del ingreso de las fianzas tanto en el régimen general como concertado. Los artículos 83 y 84 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, atribuyen competencias en la determinación de los modelos de declaración y autoliquidación a la Consejería competente en materia de vivienda y en los modelos de resguardo a la Consejería competente en materia de hacienda. En aras de facilitar a la ciudadanía el cumplimiento de la obligación relativa a la constitución de fianza, se proponen de forma conjunta por ambas Consejerías modelos únicos que integran los diferentes conceptos.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, a propuesta de la Consejera de Hacienda y Administración Pública y de la Consejera de Fomento y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 27 de mayo de 2014,

DISPONGO:

Artículo 1. *Traspaso de funciones en materia de fianzas de contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad.*

En cumplimiento de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, se procede al traspaso desde la Consejería de Hacienda y Administración Pública a la Consejería de Fomento y Vivienda de las funciones e instrumentos de gestión de los depósitos de fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad, a que hace referencia el artículo 4 de la mencionada Ley 4/2013, de 1 de octubre, así como de los soportes documentales y técnicos asociados a la gestión de la misma. Entre estas funciones, también se incluye la relativa a la obligación de notificar los pertinentes ficheros automatizados de datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos.

Artículo 2. *Competencia sobre los ingresos de fianzas.*

De conformidad con el principio de unidad de caja establecido en el artículo 73, letra b), del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, los ingresos derivados de la tramitación de las fianzas se realizarán en la Tesorería General de la Junta de Andalucía.

Disposición adicional única. *Comisión mixta.*

1. Al objeto de elaborar la propuesta de liquidación de saldos de las cuentas de fianzas de arrendamientos y suministros contemplada en el apartado 2 del artículo 89 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, se crea una Comisión mixta, de carácter permanente, integrada por representantes de la Consejería competente en materia de hacienda y de la Consejería competente en materia de vivienda, quedando adscrita esta Comisión a esta última Consejería.

2. Esta Comisión estará compuesta por las siguientes personas:

a) Presidencia: Una persona con, al menos, rango de Director o Directora General o asimilado, designada por la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda. No tendrá voto dirimente.

b) Vicepresidencia: Una persona con, al menos, rango de Director o Directora General o asimilada, designada por la persona titular de la Consejería competente en materia de hacienda.

c) Vocalías: Una persona, por cada una de las Consejerías representadas en la Comisión, con rango, al menos, de jefatura de servicio o asimilado, que será designada por la persona titular de la Consejería correspondiente.

d) Secretaría: Una persona Licenciada en Derecho o Grado similar, cuyo nombramiento se realizará por la Presidencia de la Comisión, que actuará con voz pero sin voto.

En todo caso, la composición de la Comisión deberá respetar la representación equilibrada de mujeres y hombres en los términos previstos en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el artículo 11 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, las personas que integran la Comisión serán sustituidas por sus suplentes, los cuales serán designados al tiempo que las titulares, a propuesta de estas últimas, que deberán tener al menos rango de jefatura de servicio o asimilado. Asimismo, la suplencia de la persona titular de la Secretaría recaerá en una persona designada por la Presidencia de la Comisión con los mismos requisitos exigidos a la persona titular.

4. La Comisión se reunirá dentro del primer trimestre siguiente al término del periodo a liquidar con la única finalidad de aprobar, por unanimidad, la propuesta de liquidación de saldos correspondientes al periodo anterior.

Una vez aprobada la propuesta se levantará acta que contendrá, al menos:

a) Las constituciones y devoluciones de fianzas de arrendamientos y suministros efectuadas durante dicho periodo.

b) La determinación del saldo obtenido por la diferencia entre los anteriores conceptos.

c) La determinación del porcentaje destinado a los programas de vivienda, que nunca será inferior al 70 por ciento del saldo.

d) La cuantía de las fianzas vivas.

e) La cuantificación de los conceptos establecidos en el punto 14 de la disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

5. Las personas que integran la Comisión no percibirán cantidad alguna por su participación en la misma, ni se les aplicará lo dispuesto en el Decreto 54/1989, de 21 de marzo, sobre indemnizaciones por razón del servicio de la Junta de Andalucía.

6. La organización y funcionamiento de esta Comisión se ajustará a lo dispuesto en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, así como por lo previsto en el Capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en lo que constituya legislación básica, lo dispuesto en el presente Decreto y, en su caso, en las normas internas de funcionamiento que se establezcan.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual e inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto y, expresamente, el apartado 2 del artículo 13 del Decreto 156/2012, de 12 de junio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 150/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Vivienda.*

Se modifica el Decreto 150/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Vivienda, en la forma que se indica a continuación:

Uno. El apartado a) del artículo 1 queda con la siguiente redacción:

> «a) Vivienda, suelo, arquitectura e inspección en materia de vivienda, incluyendo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad.»

Dos. Se añade una nueva letra k) al apartado 2 del artículo 8, pasando la actual letra k) a ser la letra l), y quedando con la siguiente redacción:

> «k) La superior dirección en la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad.»

Tres. Se añade una nueva letra m) al apartado 3 del artículo 8, pasando la actual letra m) a ser la letra n) y quedando con la siguiente redacción:

> «m) La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad.»

Disposición final segunda. *Relación de puestos de trabajo y adaptaciones presupuestarias.*

1. Como consecuencia de lo previsto en el artículo 1 del presente Decreto, la Consejería de Hacienda y Administración Pública, en coordinación con la Consejería de Fomento y Vivienda, realizarán las modificaciones necesarias en la relación de puestos de trabajo de la Administración de la Junta de Andalucía.

2. De conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 7/2013, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2014, la Consejería de Hacienda y Administración Pública realizará las adaptaciones técnicas necesarias en las secciones de gastos para que el crédito presupuestario destinado a atender las obligaciones de pago en materia de fianzas esté consignado en la Consejería de Fomento y Vivienda desde la fecha del traspaso efectivo de las competencias.

Disposición final tercera. *Ejecución y desarrollo.*

Se habilita a las personas titulares de las Consejerías de Hacienda y Administración Pública y de Fomento y Vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias, para dictar las disposiciones necesarias en ejecución y desarrollo de lo establecido en este Decreto.

Disposición final cuarta. *Modelos de autoliquidación y resguardo de los depósitos del régimen general y de autoliquidación, declaración anual y resguardo del régimen concertado.*

1. Se aprueba un único modelo para la autoliquidación de la constitución, en el régimen general, del depósito de las fianzas de arrendamientos y el resguardo acreditativo del ingreso del mismo, que se inserta en el Anexo I (modelo 806).

2. Se aprueba un único modelo para la autoliquidación y declaración anual para la constitución mediante el régimen concertado del depósito de las fianzas de arrendamientos y suministros y el resguardo acreditativo del ingreso del mismo, que se inserta en el Anexo II (modelo 807).

3. Los modelos indicados en los apartados anteriores podrán ser modificados mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, que para su aprobación, de forma previa, requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de hacienda.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día 9 de junio de 2014.

ANEXO I

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO TERRITORIAL

FIANZA DE ARRENDAMIENTO (VIVIENDA - USO DISTINTO DE VIVIENDA)

AUTOLIQUIDACIÓN

MODELO 806

01

FECHA DEVENGO 02

CONCEPTO 04

(A) PERSONA ARRENDADORA

N.I.F. 05 | APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL 06 | SEXO H 350 M 351 | CORREO ELECTRÓNICO 295

A LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN — DOMICILIO FISCAL 250 — OTRO DOMICILIO 251

TIPO VÍA 07 | NOMBRE VÍA PÚBLICA 08 | TIPO Nº 252 | Nº / KM 09 | CALIF. NUM. 255 | BLOQ. 10 | PORTAL 253 | ESCAL. 11 | PLTA./PISO 12 | PTA./LETRA 13

COMPLEMENTO DOMICILIO 256 | C. POSTAL 18 | MUNICIPIO 16 | LOCALIDAD 254 | PROVINCIA 17 | TELÉFONO 14

(B) PERSONA REPRESENTANTE

N.I.F. 19 | APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL 20 | SEXO H 360 M 361 | CORREO ELECTRÓNICO 325

TIPO VÍA 21 | NOMBRE VÍA PÚBLICA 22 | TIPO Nº 290 | Nº / KM 23 | CALIF. NUM. 293 | BLOQ. 24 | PORTAL 291 | ESCAL. 25 | PLTA./PISO 26 | PTA./LETRA 27

COMPLEMENTO DOMICILIO 294 | C. POSTAL 31 | MUNICIPIO 29 | LOCALIDAD 292 | PROVINCIA 30 | TELÉFONO 28

(C) OBLIGACIÓN GARANTIZADA

CÓDIGO 32 | ORGANISMO ANTE EL QUE SE CONSTITUYE: 33

PRECEPTO QUE IMPONE LA CONSTITUCIÓN: **Ley 8/1997, DE 23 DE DICIEMBRE (B.O.J.A. n.º 151 de 31/12/97)**

DESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA:

Obligatoriedad de la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda.

Contrato de arrendamiento de: VIVIENDA 34 | USO DISTINTO DE VIVIENDA 35

(D) DATOS SUBARRIENDO

SÓLO en caso de SUBARRIENDO: Consignar datos de la fianza del contrato de arrendamiento origen

Fecha del ingreso del depósito 36 | Número de fianza 37

(E) DATOS DEL CONTRATO

DATOS DEL CONTRATO OBJETO DEL DEPÓSITO Nº CONTRATO 38 | FECHA CONTRATO 39 | CLÁUSULA MEDIACIÓN/ARBITRAJE 450

DATOS DE LA PERSONA ARRENDATARIA: Apellidos y nombre o razón social 40 | N.I.F. 41 | SEXO H 362 M 363

DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO

NC 59 | REFERENCIA CATASTRAL 58 | SIGLAS / NOMBRE DE LA VÍA PÚBLICA 42

TIPO Nº 320 | Nº / KM 43 | CALIF. NUM. 323 | BLOQ. 44 | PORTAL 321 | ESCAL. 45 | PLTA./PISO 46 | PTA./LETRA 47 | COMPLEMENTO DOMICILIO 324

C. POSTAL 50 | MUNICIPIO 48 | LOCALIDAD 322 | PROVINCIA 49 | N.HABITACIONES 451 | TIPO ARRENDAMIENTO 452

COMP 53 | Nº DOC. AL QUE COMPLEMENTA 54 | PLAZO CONTRACTUAL 51 | TIPO ACTUALIZACIÓN 453 | RENTA MENSUAL 52 | IMPORTE FIANZA 55 | REGARGO POR FUERA PLAZO 56 | TOTAL A INGRESAR 57

(F) PRESENTACIÓN

90 DIA ____ MES ____ AÑO ____

ÓRGANO COMPETENTE: ____

FIRMA:

FIRMA Y SELLO ÓRGANO COMETENTE:

(G) INGRESO

PROTECCIÓN DE DATOS.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, sus datos se incorporarán al fichero de "Ingresos" de la Consejería de Hacienda y Administración Pública (Ordenes de 31 de julio de 2008 y de 19 de noviembre de 2010) para conservar y analizar datos identificativos de las personas y de los ingresos realizados por el depósito obligatorio de fianzas de arrendamientos y suministros. Podrá ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la Ley mediante escrito dirigido a la Consejería de Hacienda y Administración Pública C/ Juan A. de Vizarrón, s/n. Isla de la Cartuja. Edificio Torretriana. 41092. Sevilla.

00048808

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

FIANZA DE ARRENDAMIENTO (VIVIENDA - USO DISTINTO DE VIVIENDA)

AUTOLIQUIDACIÓN

MODELO 806

CÓDIGO TERRITORIAL

HOJA N.º

Nº DEL CODIGO DE BARRAS DE LA HOJA DE AUTOLIQUIDACIÓN

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL

PERSONA ARRENDADORA

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO	CORREO ELECTRÓNICO
101	102	H 352 M 353	298

A LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN	DOMICILIO FISCAL 257	OTRO DOMICILIO 258

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM	CALIF. NUM.	BLOQ.	PORTAL	ESCAL.	PLTA./PISO	PTA./LETRA
103	104	259	105	262	106	260	107	108	109

COMPLEMENTO DOMICILIO	C. POSTAL	MUNICIPIO	LOCALIDAD	PROVINCIA	TELÉFONO
263	114	112	261	113	110

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO	CORREO ELECTRÓNICO
115	116	H 354 M 355	297

A LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN	DOMICILIO FISCAL 264	OTRO DOMICILIO 265

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM	CALIF. NUM.	BLOQ.	PORTAL	ESCAL.	PLTA./PISO	PTA./LETRA
117	118	266	119	269	120	267	121	122	123

COMPLEMENTO DOMICILIO	C. POSTAL	MUNICIPIO	LOCALIDAD	PROVINCIA	TELÉFONO
270	128	126	268	127	124

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO	CORREO ELECTRÓNICO
129	130	H 356 M 357	298

A LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN	DOMICILIO FISCAL 271	OTRO DOMICILIO 272

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM	CALIF. NUM.	BLOQ.	PORTAL	ESCAL.	PLTA./PISO	PTA./LETRA
131	132	273	133	276	134	274	135	136	137

COMPLEMENTO DOMICILIO	C. POSTAL	MUNICIPIO	LOCALIDAD	PROVINCIA	TELÉFONO
277	142	140	275	141	138

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO	CORREO ELECTRÓNICO
143	144	H 358 M 359	299

A LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN	DOMICILIO FISCAL 278	OTRO DOMICILIO 279

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM	CALIF. NUM.	BLOQ.	PORTAL	ESCAL.	PLTA./PISO	PTA./LETRA
145	146	280	147	283	148	281	149	150	151

COMPLEMENTO DOMICILIO	C. POSTAL	MUNICIPIO	LOCALIDAD	PROVINCIA	TELÉFONO
284	156	154	282	155	152

PERSONA ARRENDATARIA

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO
157	158	H 364 M 365

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM	CALIF. NUM.	BLOQ.	PORTAL	ESCAL.	PLTA./PISO	PTA./LETRA
159	160	300	161	303	162	301	163	164	165

COMPLEMENTO DOMICILIO	C. POSTAL	MUNICIPIO	LOCALIDAD	PROVINCIA	TELÉFONO
304	170	168	302	169	166

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO
171	172	H 366 M 367

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM	CALIF. NUM.	BLOQ.	PORTAL	ESCAL.	PLTA./PISO	PTA./LETRA
173	174	305	175	308	176	306	177	178	179

COMPLEMENTO DOMICILIO	C. POSTAL	MUNICIPIO	LOCALIDAD	PROVINCIA	TELÉFONO
309	184	182	307	183	180

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO
185	186	H 368 M 369

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM	CALIF. NUM.	BLOQ.	PORTAL	ESCAL.	PLTA./PISO	PTA./LETRA
187	188	310	189	313	190	311	191	192	193

COMPLEMENTO DOMICILIO	C. POSTAL	MUNICIPIO	LOCALIDAD	PROVINCIA	TELÉFONO
314	198	196	312	197	194

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO
199	200	H 370 M 371

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM	CALIF. NUM.	BLOQ.	PORTAL	ESCAL.	PLTA./PISO	PTA./LETRA
201	202	315	203	318	204	316	205	206	207

COMPLEMENTO DOMICILIO	C. POSTAL	MUNICIPIO	LOCALIDAD	PROVINCIA	TELÉFONO
319	212	210	317	211	208

00048808

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO TERRITORIAL

FIANZA DE ARRENDAMIENTO (VIVIENDA - USO DISTINTO DE VIVIENDA)

AUTOLIQUIDACIÓN

MODELO 806

01

FECHA DEVENGO 02

CONCEPTO 04

(A) PERSONA ARRENDADORA

N.I.F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SEXO	CORREO ELECTRÓNICO
05	06	H 350 M 351	295

A LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN	DOMICILIO FISCAL 250	OTRO DOMICILIO 251

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA	TIPO Nº	Nº / KM	CALIF. NUM.	BLOQ.	PORTAL	ESCAL.	PLTA/PISO	PTA/LETRA
07	08	252	09	255	10	253	11	12	13

COMPLEMENTO DOMICILIO	C. POSTAL	MUNICIPIO	LOCALIDAD	PROVINCIA	TELÉFONO
256	18	16	254	17	14

TOTAL A INGRESAR 57

(F) PRESENTACIÓN

90 DIA MES AÑO

ÓRGANO COMPETENTE:

FIRMA:

FIRMA Y SELLO ÓRGANO COMPETENTE :

(G) INGRESO

PROTECCIÓN DE DATOS.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, sus datos se incorporarán al fichero de "Ingresos" de la Consejería de Hacienda y Administración Pública (Ordenes de 31 de julio de 2008 y de 19 de noviembre de 2010) para conservar y analizar datos identificativos de las personas y de los ingresos realizados por el depósito obligatorio de fianzas de arrendamientos y suministros. Podrá ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la Ley mediante escrito dirigido a la Consejería de Hacienda y Administración Pública C/ Juan A. de Vizarrón, s/n. Isla de la Cartuja. Edificio Torretriana. 41092. Sevilla.

00048808

ANEXO II

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

CÓDIGO TERRITORIAL

CONCIERTO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA-USO DISTINTO DE VIVIENDA O SUMINISTROS

AUTOLIQUIDACIÓN-DECLARACIÓN ANUAL

MODELO **807**

01

DEVENGO — EJERCICIO 03

(A) TITULAR DEL CONCIERTO

N.I.F. 05 — APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL 06 — SEXO: HOMBRE 107 MUJER 108

A LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN — DOMICILIO FISCAL 100 — OTRO DOMICILIO 101

TIPO VÍA 07 — NOMBRE VÍA PÚBLICA 08 — TIPO Nº 102 — Nº / KM 09 — CALIF. NUM. 105 — BLOQ. 10 — PORTAL 103 — ESCAL. 11 — PLTA/PISO 12 — PTA/LETRA 13

COMPLEMENTO DOMICILIO 106 — C. POSTAL 18 — MUNICIPIO 16 — LOCALIDAD 104 — PROVINCIA 17 — TELÉFONO 14

(B) PERSONA REPRESENTANTE

N.I.F. 19 — APELLIDOS Y NOMBRE 20 — SEXO: HOMBRE 115 MUJER 116

TIPO VÍA 21 — NOMBRE VÍA PÚBLICA 22 — TIPO Nº 110 — Nº / KM 23 — CALIF. NUM. 113 — BLOQ. 24 — PORTAL 111 — ESCAL. 25 — PLTA/PISO 26 — PTA/LETRA 27

COMPLEMENTO DOMICILIO 114 — C. POSTAL 31 — MUNICIPIO 29 — LOCALIDAD 112 — PROVINCIA 30 — TELÉFONO 28

(C) AUTOLIQUIDACIÓN

IDENTIFICADOR CONCIERTO 32 — DECLARACIÓN EJERCICIO 33 — FECHA NOTIFICACIÓN 82 — PRIMERA DECLARACIÓN 81

1. DATOS FIANZAS. EJERCICIO ANTERIOR

Importe total fianzas acumuladas declaradas a 31/12 del Ejercicio anterior al declarado 34

Importe total cantidades retenidas por el titular para devoluciones 35

2. DATOS FIANZAS. EJERCICIO DECLARADO

Altas fianzas constituidas en el Ejercicio declarado 36

Bajas fianzas devueltas en el Ejercicio declarado acumuladas 37

TOTAL FIANZAS ACUMULADAS AL 31/12 DEL EJERCICIO DECLARADO (34 + 36 + 37) 38

3. AUTOLIQUIDACIÓN

Altas fianzas constituidas en el Ejercicio declarado 39

Devoluciones Netas: Diferencia entre cantidad total retenida por el titular para devoluciones menos Bajas de fianzas devueltas en el Ejercicio declarado (35 - 37) 40

SALDO DEL EJERCICIO [Si 40 > '0' = 39, en caso contrario =(39+40)] 41

4. EN CASO DE SALDO POSITIVO

Aplicar el 90% para ingresar en la Administración..... 42

Acumulado retenciones 31/12 del ejercicio declarado..... 80

Aplicar el 10% para atender el titular las devoluciones..... 43

TOTAL LIQUIDACIÓN DEFINITIVA 44

Recargo del 10% por ingresos fuera de plazo 45

TOTAL A INGRESAR (44 + 45) 46

5. DATOS PARA LA DEVOLUCIÓN

TITULAR CUENTA 47

NÚMERO CUENTA 89 — COMPLEMENTARIO 52 — Nº DOC. QUE COMPLEMENTA 53

(D) PRESENTACIÓN

90 DIA — MES — AÑO

FIRMA: — SELLO Y FIRMAS ÓRGANO COMPETENTE

ÓRGANO COMPETENTE:

(E) INGRESO

PROTECCIÓN DE DATOS.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, sus datos se incorporarán al fichero de "Ingresos" de la Consejería de Hacienda y Administración Pública (Ordenes de 31 de julio de 2008 y de 19 de noviembre de 2010) para conservar y analizar datos identificativos de las personas y de los ingresos realizados por el depósito obligatorio de fianzas de arrendamientos y suministros. Podrá ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la Ley mediante escrito dirigido a la Consejería de Hacienda y Administración Pública C/ Juan A. de Vizarrón, s/n. Isla de la Cartuja. Edificio Torretriana. 41092. Sevilla.

00048808

§ 19

Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica 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

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 35, de 20 de febrero de 2020
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2020-90574

La Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establece como competencias propias de los municipios andaluces, entre otras, el otorgamiento de las licencias urbanísticas, así como el otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

Respecto de las licencia urbanísticas, el Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, desarrolla la intervención administrativa en la edificación y usos del suelo, comenzando por dichas licencias e incluyendo como actos sujetos a ellas los de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, entre los que menciona las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase, y la ocupación y la primera utilización de los edificios. Igualmente, el artículo 172 de la mencionada ley regula el procedimiento para su otorgamiento.

Por su parte, el procedimiento para el otorgamiento de las calificaciones provisionales y definitivas de las viviendas protegidas se encontraba regulado, además de por el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por 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 Viviendas Protegidas, que otorgaban esta competencia a la Consejería competente en materia de vivienda.

Esta regulación se vio afectada por la aprobación de la citada Ley de Autonomía Local de Andalucía, por lo que resultó necesaria la modificación del referido Reglamento, que se llevó a cabo mediante la aprobación del 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. En concreto, se modificaron los artículos contenidos en el Título II del Reglamento mencionado, dejándose sin efecto la regulación contenida en el

Capítulo III de la citada Orden de 21 de julio de 2008, que trataba de las determinaciones para la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida.

Mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de marzo de 2019, se insta a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en el marco de sus competencias, a iniciar cuantas medidas sean necesarias para agilizar, simplificar, armonizar y aclarar los procedimientos y trámites administrativos en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Además, se ha de considerar lo dispuesto en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y, ya en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.

La disposición final segunda del citado Decreto 1/2012, de 10 de enero, faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones requiera el desarrollo y ejecución del Decreto. En su virtud, se ha considerado procedente dictar la presente Orden, con el fin de establecer medidas que simplifiquen, mediante su coordinación, los distintos procedimientos necesarios para la promoción de vivienda protegida, como son el otorgamiento de la licencia de obras y la calificación provisional, y de la licencia de ocupación y calificación definitiva. Mediante la agilización de los procedimientos se disminuirán los tiempos de respuesta de la Administración municipal en la emisión de las autorizaciones necesarias para la construcción y ocupación de las viviendas protegidas, fomentando con ello la promoción de estas viviendas y el incremento del parque de viviendas destinado a las familias más necesitadas.

Por otra parte, se estima que en aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para las viviendas libres, no resulta necesario añadir una regulación específica para el caso de las viviendas protegidas, como la contenida en el Capítulo II de la Orden de 21 de julio de 2008. Por tanto, se considera oportuno determinar que este Capítulo no sea aplicable en dichos municipios, al efecto de otorgar las licencias urbanísticas ni las calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres, clarificando y simplificando de este modo la normativa aplicable.

En su virtud, y en ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la disposición final segunda 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, y la disposición final segunda del 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,

DISPONGO

Artículo 1. *Modificación de 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.*

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, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se añade un tercer párrafo al artículo 2, con la siguiente redacción:

«En aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para viviendas libres y sus anejos vinculados, no será de aplicación lo regulado en el Capítulo II de la presente orden al efecto de otorgar licencias urbanísticas ni calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres. En estas circunstancias, lo regulado en el Capítulo II de la presente orden será aplicable únicamente para aquellos parámetros no dispuestos en la normativa municipal.»

Dos. Se modifica el contenido del Capítulo III, quedando redactado de la siguiente forma:

«CAPÍTULO III

Determinaciones para la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida

Artículo 10. *Calificación de viviendas y alojamientos protegidos.*

1. Para la calificación de las viviendas y alojamientos protegidos, se seguirá el procedimiento establecido en el Título II del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, ajustándose en cuanto a normativa técnica de diseño al Capítulo II de la presente orden.

2. Los Ayuntamientos comunicarán a la correspondiente Delegación Territorial la calificación, sus modificaciones y el inicio de obras mediante la utilización de medios electrónicos, ajustándose al modelo oficial publicado como Anexo IV del Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho Decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero.

Artículo 11. *Unificación del procedimiento para la calificación de vivienda protegida con el de otorgamiento de licencias municipales.*

Se agilizará el procedimiento para la calificación de vivienda protegida regulado en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previendo la unificación de los procedimientos de otorgamiento de la licencia de obras y la calificación provisional, y de la licencia de ocupación y la calificación definitiva, de la forma siguiente:

a) En el caso de suelos reservados a la promoción de vivienda protegida, la calificación provisional se otorgará de forma conjunta a la obtención de licencia de obras, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá emitir la información a que hace referencia el art. 36.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en diligencia a la licencia otorgada.

De igual forma, en los suelos mencionados, la obtención de la calificación definitiva se otorgará de forma conjunta a la obtención de licencia de ocupación, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá incluir su contenido en anexo a la citada licencia.

b) En el caso de suelos que no tengan establecida la obligación del destino a vivienda protegida, la calificación provisional de estas viviendas podrá realizarse de manera conjunta o solicitarse y concederse previamente o posteriormente a la licencia de obras.»

Artículo 2. *Texto integrado.*

De acuerdo con las facultades conferidas a esta Consejería, se aprueba y se hace público el texto integrado de 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, con las modificaciones que se introducen en esta norma, que se inserta como anexo.

Disposición transitoria única. *Periodo de adaptación de los procedimientos.*

Se dispondrá de un periodo de tres meses desde la publicación de la presente Orden para la adaptación de los procedimientos necesarios para el cumplimiento de las medidas contenidas en el Capítulo III, referentes a la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida, siendo exigible su cumplimiento a la finalización de dicho periodo.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden y el texto integrado que publica entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

ANEXO

Texto integrado de 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 viviendas protegidas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente orden es la adaptación de la normativa técnica de diseño aplicable a las viviendas protegidas que se ejecuten en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el establecimiento de medidas destinadas a agilizar los procedimientos establecidos para otorgar las calificaciones de vivienda protegida.

CAPÍTULO II

Normativa Técnica de diseño de las viviendas protegidas

Artículo 2. *Normas técnicas de diseño.*

En la Comunidad Autónoma de Andalucía serán de aplicación las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial 9.ª, 11.ª, 12.ª, 13.ª, 16.ª, 17.ª y 34.ª, aprobadas por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 y modificadas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981, con las especificaciones técnicas que se concretan en este Capítulo.

Esta normativa será también de aplicación a las obras de rehabilitación, salvo que sean incompatibles con la naturaleza de la intervención y de la edificación existente y supongan una gran dificultad técnica que deberá justificarse en el proyecto. En este caso, tendrán carácter de recomendación.

En aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para viviendas libres y sus anejos vinculados, no será de aplicación lo regulado en el Capítulo II de la presente orden al efecto de otorgar licencias urbanísticas ni calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres. En estas circunstancias, lo regulado en el Capítulo II de la presente orden será aplicable únicamente para aquellos parámetros no dispuestos en la normativa municipal.

Artículo 3. *Composición, programas y habitaciones de las viviendas.*

La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro.

En viviendas de más de 70 m² útiles, existirán, al menos, dos cuartos de aseo. Como mínimo, uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles serán para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de	Superficie útil máxima (m²)
Un dormitorio.	60
Dos dormitorios.	70
Tres dormitorios.	90
Cuatro o más dormitorios.	La máxima permitida o financiable por los Planes de Vivienda vigentes, en aquellos programas en los que se permitan superficies mayores de 90 m².

Se exceptúa del cumplimiento de las determinaciones anteriores a los alojamientos, en los que será de aplicación lo siguiente:

a) La superficie útil mínima de los alojamientos será de 25 m², excluidos los servicios comunes.

b) La relación entre la superficie útil de un alojamiento y el número de personas a que vaya destinada no será inferior a 14 metros cuadrados por persona. En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los servicios comunes.

Artículo 4. *Altura de la edificación.*

Salvo que las ordenanzas municipales establezcan requisitos mayores:

a) La altura estructural libre mínima en cada planta, medida desde la cota superior del forjado de suelo hasta la cota inferior del forjado de techo será de 2,70 m.

b) La altura mínima libre general entre pavimento y techo acabado será de 2,50 m.

c) En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Artículo 5. *Instalación de ascensor en edificios plurifamiliares.*

Es obligatoria la instalación de ascensor en edificios plurifamiliares que tengan igual o más de tres plantas sobre la rasante, salvo que las normas técnicas sobre accesibilidad vigentes en cada momento establezcan mayores exigencias.

Artículo 6. *Dimensiones de los patios.*

En los patios de viviendas plurifamiliares, se fija una dimensión mínima para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m² para la superficie.

Artículo 7. *Superficie de iluminación.*

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas, excepto baños y aseos, no será inferior al 10 por ciento de la superficie útil de su planta, pudiendo reducirse la superficie real de ventilación de dichos huecos hasta un 5 por ciento de la superficie útil de su planta.

Artículo 8. *Superficies mínimas de las habitaciones.*

1. En toda vivienda la superficie útil mínima (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de	E (m²)	E+C+K (m²)
Un dormitorio.	14	20

Viviendas de	E (m^2)	E+C+K (m^2)
Dos dormitorios.	16	20
Tres dormitorios.	18	24
Cuatro dormitorios.	20	24
Más de cuatro dormitorios.	24	28

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 m^2. En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los lavaderos.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, en la propia vivienda o en espacios comunes habilitados al efecto y, en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.

En el caso de tendederos comunes ubicados en azoteas o espacios exteriores similares éstos deberán ser accesibles mediante escalera y ascensor.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m^2 y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m^2. Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,90 m.

2. En obras de rehabilitación, cuando el cumplimiento de las determinaciones de este artículo suponga una gran dificultad técnica, que deberá justificarse en el proyecto, se podrá permitir una reducción en las superficies mínimas expresadas de hasta un 20 por ciento.

3. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento.

4. Se exceptúa del cumplimiento de las determinaciones de este artículo a los alojamientos.

Artículo 9. *Garajes.*

1. Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos así como a los lugares de paso, espera o estancia de los mismos.

2. Salvo que las ordenanzas municipales demanden mayores exigencias, las dimensiones mínimas, libres de obstáculos, de las plazas de aparcamiento tanto en edificios de viviendas plurifamiliares como unifamiliares serán de 2,50 metros de ancho por 5 metros de largo, considerándose incluidas, en su caso, en dichas dimensiones las zonas ocupadas por motos o bicicletas.

3. La anchura mínima de las calles de circulación de vehículos será de 4,50 metros y la de las rampas rectas será de 4 metros. Las rampas tendrán el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 metros.

4. En edificios plurifamiliares, los garajes deberán tener un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior que no invada el espacio público, con una anchura mínima de 4 metros, pudiendo reducirse la anchura de la puerta hasta 3,20 metros.

Se exceptúa del cumplimiento de lo anterior a los garajes cuyo acceso se realice a través de un montacoches.

5. En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso y, en su caso, la correspondiente rampa deberán tener una anchura no inferior a 5 metros libre de obstáculos, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en los párrafos anteriores.

6. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento.

CAPÍTULO III

Determinaciones para la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida

Artículo 10. *Calificación de viviendas y alojamientos protegidos.*

1. Para la calificación de las viviendas y alojamientos protegidos, se seguirá el procedimiento establecido en el Título II del Reglamento de Viviendas Protegidas de la

Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, ajustándose en cuanto a normativa técnica de diseño al Capítulo II de la presente orden.

2. Los Ayuntamientos comunicarán a la correspondiente Delegación Territorial la calificación, sus modificaciones y el inicio de obras mediante la utilización de medios electrónicos, ajustándose al modelo oficial publicado como Anexo IV del Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho Decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero.

Artículo 11. *Unificación del procedimiento para la calificación de vivienda protegida con el de otorgamiento de licencias municipales.*

1. Se agilizará el procedimiento para la calificación de vivienda protegida regulado en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previendo la unificación de los procedimientos de otorgamiento de la licencia de obras y la calificación provisional, y de la licencia de ocupación y la calificación definitiva, de la forma siguiente:

a) En el caso de suelos reservados a la promoción de vivienda protegida, la calificación provisional se otorgará de forma conjunta a la obtención de licencia de obras, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá emitir la información a que hace referencia el art. 36.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en diligencia a la licencia otorgada.

De igual forma, en los suelos mencionados, la obtención de la calificación definitiva se otorgará de forma conjunta a la obtención de licencia de ocupación, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá incluir su contenido en anexo a la citada licencia.

b) En el caso de suelos que no tengan establecida la obligación del destino a vivienda protegida, la calificación provisional de estas viviendas podrá realizarse de manera conjunta o solicitarse y concederse previamente o posteriormente a la licencia de obras.

Disposición adicional única. *No aplicación de la normativa técnica de calidad.*

No serán de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

a) Las normas técnicas de diseño reguladas en las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 y modificadas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981, excepto las señaladas en el Capítulo II de esta norma con las especificaciones técnicas que se recogen en el mismo.

b) Las normas técnicas de calidad reguladas en las Órdenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y de 17 de mayo de 1977.

Disposición transitoria única. *Régimen aplicable a los proyectos visados.*

Lo dispuesto en Capítulo II no será de aplicación a aquellos proyectos de viviendas protegidas que, a la entrada en vigor de la presente orden, hayan sido presentados para su visado por el correspondiente Colegio Profesional, al menos, en la fase de proyecto básico; ni será exigible hasta transcurridos tres meses desde su entrada en vigor, salvo que, en ambos supuestos, la persona promotora se acoja expresamente a lo establecido en esta orden.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

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

§ 20

Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 70, de 10 de abril de 2007
«BOE» núm. 109, de 7 de mayo de 2007
Última modificación: 16 de febrero de 2024
Referencia: BOE-A-2007-9264

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

A todos los que la presente vieren, sabed: Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La energía, base esencial de la vida, es también clave del desarrollo económico y social. Sin embargo, el acelerado incremento de la demanda de energía ha llevado a una sobreexplotación de las fuentes de energía primaria convencionales, de carácter fósil, y a una relegación de las fuentes de energía renovables, consideradas inicialmente menos potentes y menos accesibles desde el punto de vista técnico y económico.

Las pautas en el consumo de energía han supuesto en algunos lugares una modificación, en ocasiones indeseable, del entorno natural: el cambio climático y otros efectos no deseados sobre el planeta Tierra son consecuencia directa o indirecta del sistema energético vigente aún en la actualidad.

La alternativa para conseguir un desarrollo sostenible —integración equilibrada de los desarrollos económico, social y ambiental— significa la implantación de un nuevo «paradigma energético», sobre el que construir sistemas energéticos que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso de la energía, así como la sustitución paulatina de las fuentes de energía convencionales por otras de naturaleza renovable.

A fin de garantizar un nivel de calidad de vida accesible al conjunto de la ciudadanía, el ahorro energético ante el consumo de energía debe ser una prioridad añadida. El uso de fuentes locales de energía, el empleo de tecnologías eficientes y la minimización del consumo energético en el transporte son medidas necesarias.

El ahorro y la mejora de la eficiencia del sistema, una mejor y más solidaria distribución de la energía final y, en cualquier caso, la progresiva sustitución de las fuentes de energía convencionales (agotables y contaminantes), por fuentes de energía renovables (no agotables o con una capacidad de regeneración tal a corto plazo que permite su utilización

en el tiempo de manera predecible, y mucho menos contaminantes) son componentes ineludibles de este proceso de cambio de sistema energético, sobre todo cuando se manifiesta un impresionante desarrollo tecnológico en la captación de energías renovables, incluyendo en este caso el hidrógeno como sector energético de altas prestaciones energéticas y ambientales.

Andalucía es rica en fuentes de energía renovables. Puede ser por tanto un territorio idóneo para realizar la transformación del modelo energético acordada en la Unión Europea, consistente en sustituir la aplicación de las fuentes de energía primaria de carácter convencional por la de las fuentes de energía renovables, al menos inicialmente, hasta alcanzar el objetivo plasmado en el Libro Blanco de 1997 sobre las energías renovables, de la Comisión Europea, de que para el año 2010 estas últimas cubran como mínimo el 12% del total de la demanda de energía primaria de Europa. En Andalucía este objetivo ha sido asumido por el Gobierno andaluz, incrementándolo hasta alcanzar el 15% de la demanda de energía primaria de la Comunidad, como queda recogido en el Plan Energético de Andalucía (PLEAN) 2003-2006, aprobado por Decreto 86/2003, de 1 de abril. Esta planificación andaluza se enmarca asimismo dentro de la planificación estatal desarrollada a través del Plan de Energías Renovables en España 2005-2010 y de la Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética en España 2004-2012.

La presente Ley facilita el aprovechamiento de esa riqueza natural de Andalucía, mediante la ordenación del uso más racional y adecuado de la misma, tal como establece el artículo 45 de la Constitución Española y proyectan los planes energéticos europeo, español y andaluz.

La investigación, el desarrollo tecnológico, la innovación, la fabricación y la formación relacionados con nuevos modelos y sistemas energéticos pueden constituir líneas de trabajo que permitan la consolidación de una tecnología propia en Andalucía y su transferencia a otros países, pudiéndose conformar como fuentes permanentes de creación de valor y riqueza.

El Gobierno de nuestra Comunidad Autónoma viene actuando en esa misma dirección, mediante la aprobación de decretos y planes operativos por parte de las diversas Consejerías.

II

Como principio fundamental para el fomento de las energías renovables se establece en esta Ley el reconocimiento de la primacía de las energías renovables sobre el resto de fuentes de energía, en cumplimiento de las disposiciones que al respecto establece la Directiva 2001/77/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de septiembre de 2001, relativa a la promoción de la electricidad generada a partir de fuentes de energía renovables en el mercado interior de la electricidad.

Regula también esta Ley el fomento del ahorro y la eficiencia energética, como parte del binomio formado junto con la referida declaración de primacía de las energías renovables. Es necesario impulsar una educación energética como elemento de la educación ambiental, desde las escuelas hasta las campañas de concienciación y estímulo, para que la ciudadanía y los sectores productivos respeten y colaboren con la consecución de los intereses generales perseguidos en la presente Ley.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, aprobado por Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, en su artículo 13.14 otorga a nuestra Comunidad competencias exclusivas sobre las instalaciones de producción, distribución y transporte de energía, cuando éste no salga de Andalucía y su aprovechamiento no afecte a otro territorio.

Por Acuerdo de 3 de septiembre de 2002, del Consejo de Gobierno, se aprueba la adopción de una estrategia autonómica ante el cambio climático, y una de las propuestas normativas que en ella se incluyen es la elaboración de un «Anteproyecto de Ley de Ahorro y Eficiencia Energética y para el Fomento de las Energías Renovables». Posteriormente, por Acuerdo de 27 de enero de 2004, del Consejo de Gobierno, se aprueba la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible: Agenda 21 de Andalucía, incluyendo entre sus orientaciones el fomento de las energías renovables, la reducción de la dependencia energética de Andalucía, el fomento del ahorro energético, el establecimiento de

instrumentos para la mejora energética y la promoción de la construcción de viviendas energéticamente eficientes.

Asimismo, el Pleno del Parlamento de Andalucía, en su sesión celebrada el día 11 de junio de 2003, aprobó la presentación de un Proyecto de Ley de Fomento de las Energías Renovables.

En el marco de la legislación estatal, y en el ámbito de las competencias de desarrollo legislativo que corresponden a la Comunidad Autónoma de Andalucía, la presente Ley se basa también en las competencias sobre régimen minero y energético y sobre protección del medio ambiente consagradas por el artículo 15.5.° y 7.° del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

III

La Ley consta de cinco títulos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El Título Preliminar, bajo la rúbrica de Disposiciones y Principios Generales, describe el objeto, finalidad y ámbito de la Ley basándose en el artículo 45 de la Constitución. Incorpora el compromiso con los planes de la Unión Europea y de España para el fomento de las energías renovables y con el Plan Energético de Andalucía (PLEAN), aprobado por Decreto 86/2003, de 1 de abril. Como anticipación de las medidas concretas que la Ley ofrece, ya se destacan en este título las obligaciones generales para el ahorro de energía. Asimismo, la Ley subraya en este título la disposición de la Comunidad Autónoma para recibir transferencias de competencias del Estado como asignación estratégica del ejercicio autonómico de las mismas, por ser más favorable para los intereses generales. Especial significación tiene la declaración de primacía de las energías renovables, con importantes consecuencias en orden a potestades y deberes. Se suma así la Ley a las variadas iniciativas europeas para hacer posible el incremento de implantación de esas energías en el año 2010.

Por último, se refiere este título a las medidas de incentivación, tan decisivas para la efectividad de esta Ley, apuntando a los incentivos y estímulos que pueden ser más eficientes en el marco de la legislación tributaria y financiera.

El Título I establece los principios e instrumentos para el fomento de las energías renovables, estableciendo la primacía de las energías renovables y criterios para determinar el orden de prelación entre distintas fuentes de energía; y a continuación se enumeran distintas medidas de promoción en función de los distintos tipos de energías renovables.

Se establece la obligación de la Junta de Andalucía de incorporar energías renovables en los edificios e instalaciones de su propiedad.

Como instrumento de inserción de las energías renovables en la normativa sobre planificación territorial, se prevé la elaboración de un Programa de Fomento de las Energías Renovables así como, en su caso, de los correspondientes programas territoriales, estableciendo un procedimiento urbanístico específico para la implantación de las actuaciones de producción de energía mediante fuentes renovables.

El Título II regula el ahorro y la eficiencia energética, comenzando con el mandato que se realiza a los poderes públicos de establecer los instrumentos jurídicos necesarios para su impulso. Se introduce una serie de medidas con la finalidad de fomentar el ahorro y la eficiencia energética en general. Resulta novedosa la creación del Certificado Energético, obligatorio a partir de un determinado nivel de consumo de energía, que será posteriormente desarrollado según el sector de actividad al que se aplique.

En el Título III se han previsto alternativas para introducir los principios de cooperación en el sistema de Administraciones Públicas, descentralización dinámica y colaboración social en la gestión de los recursos energéticos, que posibilitan la participación, contemplándose asimismo la existencia de entidades colaboradoras públicas y privadas. Dentro de este título se pretende además intensificar las medidas de coordinación y agilización de los procedimientos.

Y finalmente, el Título IV se dedica a la tipificación y ordenación de la aplicación del obligado ius puniendi, mediante el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones y principios generales

Artículo 1. *Objeto, finalidad y ámbito de aplicación.*

1. La presente Ley tiene como objeto fomentar el uso de las energías renovables, promover el ahorro y la eficiencia energética, desde su producción hasta su consumo, así como ordenar la utilización racional de los recursos energéticos en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, bajo el principio de solidaridad colectiva en el uso de la energía.

2. La ordenación de las energías renovables comprende las fuentes naturales de las mismas, las áreas de captación, los instrumentos técnicos aplicados y las energías obtenidas.

3. Esta Ley tiene como finalidad última conseguir un sistema energético sostenible de calidad.

4. Las disposiciones de esta Ley están también dirigidas, en el marco de la planificación energética de la Junta de Andalucía, al cumplimiento de los planes, programas y normativa de la Unión Europea y de España en materia de ahorro y eficiencia energética y de fomento de las energías renovables, así como a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en territorio andaluz en consonancia con los compromisos adquiridos por el Estado Español con su adhesión al Protocolo de Kyoto.

5. La Junta de Andalucía es competente para elaborar y aprobar planes y programas en aplicación de esta Ley y del resto de la normativa vigente.

Artículo 2. *Definiciones.*

A efectos de lo previsto en la presente Ley y en su normativa de desarrollo, se entenderá por:

a) Ahorro de energía: disminución del consumo de energía primaria de un centro de consumo de energía por la implementación de medidas de índole técnica o no técnica, manteniéndose en todo caso el cumplimiento de los objetivos previstos, y sin disminución de la calidad, productividad, seguridad física de las personas y patrimonial de los bienes y sin producir mayor impacto ambiental que la situación primitiva.

b) Biocarburantes: carburantes de origen biológico. Se distinguen dos grandes grupos, biodiesel y bioalcohol.

c) Biogás: gas obtenido a partir de la digestión anaerobia (descomposición en ausencia de oxígeno) de sustancias biodegradables y que puede ser usado energéticamente.

d) Biomasa: conjunto de materia orgánica renovable de origen vegetal, animal o procedente de la transformación natural o artificial de la misma.

e) Centro de consumo de energía: edificio o instalación que consuma o produzca energía.

f) Cogeneración: producción conjunta, en proceso secuencial, de energía eléctrica y/o mecánica y energía térmica útil.

g) Consumo de energía: cantidad de energía primaria equivalente realmente consumida por un centro de consumo o que es previsible que consuma.

h) Consumo de referencia: cantidad media de energía primaria equivalente consumida en un sector, actividad o proceso.

i) Demanda de energía: cantidad teórica de energía requerida para el funcionamiento de un centro de consumo.

j) Eficiencia energética: capacidad de un uso, equipo, instalación o proceso para realizar su función con el menor consumo energético posible.

k) Emplazamientos aislados: instalaciones consumidoras de energía eléctrica situadas en zonas alejadas de la red de distribución de electricidad, en zonas de difícil acceso o en determinados suelos que se establezcan reglamentariamente.

l) Energía de las olas: energía procedente del desplazamiento del agua en forma de oleaje.

m) Energía eólica: aprovechamiento de la energía del viento, usada básicamente para la producción de electricidad.

n) Energía geotérmica: energía procedente del calor producido en el interior de la Tierra.

ñ) Energía hidráulica: aprovechamiento de la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento.

o) Energía mareomotriz: energía que produce el fenómeno natural de elevación y descenso del nivel del mar originado por la atracción gravitatoria de la luna y el sol, y que puede ser aprovechada para la producción de electricidad.

p) Energía primaria: energía que no ha sido sometida a ningún proceso de conversión.

q) Energía primaria equivalente: cantidad de energía primaria necesaria para producir la energía final consumida en un determinado uso.

r) Energía renovable: energía procedente de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

s) Energía solar: energía contenida en la radiación solar, que mediante los dispositivos apropiados se puede transformar en energía de tipo térmico, eléctrico, biológico o químico.

t) Energía térmica del ambiente: energía contenida en el ambiente como consecuencia de su nivel térmico y cuyo aprovechamiento se considera una forma de energía renovable.

u) Fuentes energéticas primarias de carácter renovable: aquellas fuentes no agotables o que presentan una capacidad de regeneración tal a corto plazo que permite su utilización en el tiempo de manera predecible. A los efectos de esta Ley se distinguen como tales las siguientes: solar, eólica, hidráulica, biomasa, geotérmica, mareomotriz, energía de las olas y energía térmica del ambiente.

v) Instalación de biomasa para usos eléctricos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final. También es posible destinar su uso a procesos de cogeneración, obteniendo simultáneamente calor y electricidad.

w) Instalación de biomasa para usos térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir, agua caliente, aire caliente y vapor.

x) Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

y) Instalación solar térmica de alta temperatura: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

En esta tecnología normalmente se trabaja con niveles de temperatura superiores a 300 °C.

z) Instalación solar térmica de baja temperatura: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se destina al calentamiento de un fluido térmico hasta una temperatura aproximada de 90 °C.

aa) Instalación solar térmica de media temperatura: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se destina al calentamiento de un fluido térmico hasta una temperatura de entre 90 °C y 300 °C aproximadamente.

ab) Rendimiento energético de un equipo, sistema o actividad: el cociente entre la demanda y el consumo de energía.

ac) Residuo: cualquier sustancia u objeto perteneciente a las categorías recogidas en el anejo de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, del cual el poseedor se desprenda o del que tenga la intención u obligación de desprenderse, y que es susceptible de ser aprovechada energéticamente.

Artículo 3. *Principios generales.*

Son principios inspiradores de la presente Ley:

a) La primacía en la producción y en la utilización de las energías renovables sobre el resto de las energías primarias.

b) El impulso de las prácticas más viables que hagan posible el ahorro y la eficiencia energética, incluyendo el uso de sistemas que garanticen la transformación eficiente de las energías primarias en energía final.

c) La solidaridad colectiva en el uso de la energía.

d) La articulación territorial del sistema energético en base a una generación distribuida que suponga una minimización de las pérdidas en el transporte y distribución de la energía.

e) La cooperación interadministrativa, cuando existan o concurran competencias del Estado, para la aprobación y gestión de instalaciones en tierra o en el mar comprendidas en el ámbito de aplicación de esta norma.

Artículo 4. *Primacía de las energías renovables.*

1. Mediante la presente Ley se garantiza el acceso a las fuentes de energía renovables, con las salvedades y condiciones de compatibilidad de uso que reglamentariamente se establezcan.

2. Las energías renovables tendrán primacía sobre las energías convencionales. Este hecho quedará reflejado en la planificación energética y tendrá incidencia en la ordenación del territorio conforme al artículo 11 de la presente Ley.

3. Al objeto de garantizar el uso de las energías renovables para la obtención de energía final, se declara de utilidad pública o de interés social, a efectos de expropiación forzosa y de imposición y ejercicio de servidumbres, el aprovechamiento de los bienes y derechos necesarios para su generación, transporte, distribución y aprovechamiento.

Artículo 5. *Obligaciones para el ahorro y eficiencia energética.*

1. La ciudadanía, instituciones y poderes públicos están obligados a usar la energía de forma racional, empleando sistemas eficientes y procurando el máximo ahorro.

2. La Junta de Andalucía aprobará la normativa necesaria dirigida a orientar las pautas de conducta y establecerá mecanismos, entre otros de formación e información, conducentes al cumplimiento de la obligación prevista en el apartado anterior.

Artículo 6. *Solidaridad colectiva.*

1. Se reconoce el principio de la solidaridad colectiva, que representa la responsabilidad compartida de la ciudadanía, instituciones, sectores productivos y poderes públicos, respecto a la utilización de la energía en la forma que mejor garantice el desarrollo sostenible.

2. Los poderes públicos impulsarán, en relación a los recursos energéticos, el uso solidario de la energía, promoviendo que la colaboración social sea real y efectiva.

Artículo 7. *Efectos de los planes y programas.*

1. Las normas que, en aplicación de esta Ley, aprueben planes y programas podrán establecer, además de prescripciones directas, directrices y recomendaciones.

2. A los efectos de esta Ley, las directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a los fines a alcanzar, siendo potestativa la elección de los medios y las recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo.

Artículo 8. *Medidas de incentivación.*

1. Las medidas de incentivación aplicables serán económicas, financieras, tributarias y honoríficas.

2. La Consejería competente en materia de energía podrá establecer incentivos económicos para la promoción de las energías renovables y del ahorro y la eficiencia energética.

3. La Consejería competente en materia de energía convocará la adjudicación de premios en energías renovables, ahorro y eficiencia energética, que, entre otros, podrán ir dirigidos a organizaciones o movimientos sociales, industrias, edificaciones, entes locales, campañas de publicidad, programas educativos o trabajos científicos.

Artículo 9. *Fomento de la investigación, desarrollo e innovación y de la formación.*

La Administración de la Junta de Andalucía fomentará las actividades de investigación científica, desarrollo tecnológico e innovación de interés en el campo de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética, potenciando el desarrollo industrial y la

colaboración entre las empresas del sector y los agentes del sistema andaluz del conocimiento.

Asimismo, la Administración de la Junta de Andalucía impulsará y fomentará la formación en materia de energías renovables y ahorro y eficiencia energética en todos los niveles del sistema educativo andaluz y en la formación profesional ocupacional.

TÍTULO I

De las energías renovables

Artículo 10. *Prelación y primacía de las energías renovables.*

(Derogado).

Artículo 11. *Las fuentes de energía renovables y la planificación territorial.*

1. Acorde con la planificación energética de la Junta de Andalucía, la Consejería competente en materia de energía elaborará un Programa de Fomento de las Energías Renovables, que tendrá en cuenta los condicionantes territoriales, ambientales, culturales, urbanísticos y de infraestructuras establecidos en otras planificaciones. Dicho programa de fomento tendrá la consideración de plan con incidencia en la ordenación del territorio de los previstos en el apartado I del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El Programa de Fomento de las Energías Renovables podrá desarrollarse y concretarse en el territorio mediante la elaboración, para zonas determinadas, de programas territoriales de energías renovables. Éstos tendrán también la consideración de planes con incidencia en la ordenación del territorio. Los programas territoriales de energías renovables que se elaboren definirán, cuando proceda, posibles zonas compatibles para infraestructuras de generación y transformación de energías renovables, así como los pasillos necesarios para la evacuación de la energía producida, que se denominarán Áreas Preferentes de Energías Renovables (APER).

3. La planificación territorial y los planes urbanísticos garantizarán, en el marco establecido en los mismos, que en los espacios vinculados a la generación y transporte de energías renovables previstos en las áreas preferentes contenidas en los programas territoriales definidos en el apartado anterior tenga preferencia este uso respecto a otros. No obstante, y de forma justificada, la planificación territorial podrá establecer ubicaciones alternativas para estos espacios asegurando los objetivos generales de la planificación energética y la coherencia del conjunto.

Artículo 12. *La implantación de las actuaciones de generación de energía mediante fuentes energéticas renovables y el procedimiento urbanístico.*

1. Las actuaciones sobre suelo rústico que tengan por objeto la generación de energía mediante fuentes renovables, incluidas las infraestructuras de evacuación y las infraestructuras de recarga para vehículos eléctricos que se ubiquen en Andalucía, sean de promoción pública o privada, serán consideradas actuaciones ordinarias, a los efectos de la legislación urbanística, con las siguientes particularidades:

a) Las actuaciones tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior al plazo de amortización de las inversiones previstas para su materialización.

Una vez finalizada la misma, las personas físicas o jurídicas, así como las entidades sin personalidad jurídica que promuevan las actuaciones, quedarán obligadas a devolver los terrenos al estado en que se encontrasen en el momento en que hubiesen comenzado las actuaciones, debiendo prestar una garantía para cubrir los gastos derivados de esta obligación en caso de incumplimiento. La cuantía de la garantía vendrá determinada por el importe del proyecto de desmantelamiento que las personas promotoras deberán presentar en el momento de la solicitud de la licencia urbanística municipal.

b) Las actuaciones estarán sujetas a una prestación patrimonial de carácter público no tributario por el uso temporal del suelo rústico de una cuantía del diez por ciento del importe

total de la inversión prevista para su materialización. La base de cálculo de dicha prestación no incluirá, en ningún caso, el importe correspondiente al valor y los costes asociados a la maquinaria y equipos que se requieran para la implantación efectiva o para el funcionamiento de las citadas instalaciones, sean o no parte integrante de las mismas. Los Ayuntamientos podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza porcentajes inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas, así como las entidades sin personalidad jurídica a las que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que promuevan las citadas actuaciones.

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de esta prestación.

c) La garantía y la prestación establecidas en los párrafos a) y b) se realizarán en favor del municipio donde se implante la actuación y se devengarán en el momento de otorgamiento de la licencia urbanística municipal correspondiente. El importe de las mismas se fijará por el Ayuntamiento, en base a los párrafos anteriores.

2. Podrán tramitarse Planes Especiales, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, con la finalidad de ordenar las actuaciones vinculadas a la generación de energía mediante fuentes renovables y establecer zonas para su localización.

3. Las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidas las infraestructuras de evacuación y las instalaciones de puntos de recarga de vehículo eléctrico y las infraestructuras eléctricas de sus estaciones de que se ubiquen en Andalucía, sean de promoción pública o privada, estarán sujetas a licencia urbanística municipal conforme a lo previsto en la legislación urbanística. No obstante, estarán sujetas a declaración responsable las obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que se destinen a la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas, la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 500 kW y la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural.

Artículo 13. *Equipos e instalaciones para la obtención de energía útil a partir de energías renovables.*

Corresponde a la Consejería competente en materia de energía establecer las especificaciones técnicas de los equipos e instalaciones necesarios para la captación de las energías renovables y su transformación en energía útil.

Artículo 14. *Energías renovables en edificios e instalaciones de uso y servicio público.*

Los edificios e instalaciones de uso y servicio público propiedad de la Junta de Andalucía y sus organismos autónomos deberán incorporar instalaciones solares, pudiendo ser complementadas o sustituidas con cualquier otra instalación de aprovechamiento de energía renovable de cogeneración o de aprovechamiento de calores residuales. Se determinarán reglamentariamente los requisitos exigibles y sus excepciones, con especial atención a las siguientes circunstancias:

Uso previsto del edificio o instalación.

Consumo energético previsto.

Limitaciones de acceso al sol por existencia de barreras externas.

Limitaciones derivadas de la configuración previa del edificio o instalación, o de la normativa urbanística aplicable.

Sujeción del edificio o instalación a figuras de protección histórico-artística.

Integración arquitectónica, estética y paisajística.

Relación entre el coste de las medidas a adoptar y el ahorro energético obtenido.

Artículo 15. *Deber de promoción de las energías renovables.*

En el ámbito territorial de Andalucía, los poderes públicos pondrán en marcha los instrumentos necesarios para impulsar, promover y, en su caso, incentivar las conductas y acciones de fomento de las energías renovables en las que se manifiesten la solidaridad colectiva y la colaboración social.

Artículo 16. *Medidas de promoción de la energía solar.*

1. Se adoptarán por las Administraciones Públicas de Andalucía medidas de promoción para las instalaciones solares.

2. Los edificios de nueva construcción y las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, según se define en el artículo 2.2.b) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberán incorporar instalaciones solares térmicas de agua caliente utilizando preferentemente como energía auxiliar de apoyo el gas, pudiendo ser complementadas o sustituidas por cualquier otra instalación de aprovechamiento de energía renovable, de cogeneración o de aprovechamiento de calores residuales. Se determinarán reglamentariamente los requisitos exigibles y sus excepciones.

3. Se deberán incorporar sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos en aquellos edificios y para aquellos usos y superficies construidas que reglamentariamente se establezcan, atendiendo, en todo caso, a las circunstancias enumeradas en el artículo 14.

Artículo 17. *Medidas de promoción y aprovechamiento de la biomasa.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía regulará la forma de aprovechamiento de la biomasa energética y desarrollará medidas de promoción para el uso de la misma.

2. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de valorización de los residuos agrícolas, ganaderos, urbanos, industriales y forestales, a fin de garantizar su aprovechamiento energético y la minimización de las emisiones a la atmósfera y del riesgo de incendio.

3. A fin de posibilitar el aumento del potencial de biomasa disponible en la Comunidad Autónoma, la Administración de la Junta de Andalucía elaborará programas de promoción de cultivos energéticos.

4. Reglamentariamente se determinarán los requisitos que habrán de cumplir las explotaciones que se acojan a los programas de promoción referidos en el apartado anterior, con objeto de garantizar la sostenibilidad global de las mismas.

5. Será obligatorio para los titulares de emplazamientos o instalaciones con potencial de producción de biogás su aprovechamiento de acuerdo con lo que reglamentariamente se determine. La Administración de la Junta de Andalucía y las autoridades locales promocionarán la instalación de sistemas de producción, captación y aprovechamiento de biogás, potenciando, siempre que sea viable, el tratamiento de residuos mediante métodos de digestión anaeróbica que permitan la producción conjunta de biogás y compost.

Artículo 18. *Medidas de promoción y uso de los biocarburantes.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía desarrollará un programa de biocarburantes para la promoción de esta fuente de energía.

2. Se promocionará especialmente el uso de biocarburantes en la maquinaria agrícola, las flotas pesqueras y el transporte marítimo que desarrolle su actividad con carácter habitual en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Los autobuses de transporte público que presten servicio regular de viajeros, de competencia de las Entidades Locales o de la Administración de la Junta de Andalucía, deberán utilizar biocarburantes.

Reglamentariamente se determinarán las condiciones para su cumplimiento, teniendo en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias: ámbito territorial de actuación, consumo potencial de biocarburantes, incidencia en grandes aglomeraciones urbanas, tamaño de la flota, nivel de protección ambiental del territorio y relación entre el coste de las medidas a adoptar y el ahorro energético obtenido, así como la reducción de emisiones netas de CO_2.

Artículo 19. *Actuaciones en emplazamientos aislados.*

En aquellos emplazamientos aislados en los que se realicen actuaciones que demanden energía eléctrica y se constate la presencia de recursos eólicos o hidráulicos suficientes, el promotor de la actuación estará obligado a incorporar sistemas de aprovechamiento de estas energías primarias, con sujeción a las normas medioambientales vigentes y de conformidad con lo que reglamentariamente se determine. El desarrollo de estas instalaciones podrá combinarse con el de otras fuentes de energía renovables.

TÍTULO II

Del ahorro y la eficiencia energética

Artículo 20. *Fomento del ahorro y la eficiencia energética.*

1. Los poderes públicos competentes establecerán los instrumentos jurídicos necesarios para impulsar el ahorro y la eficiencia energética.

2. La planificación territorial y urbanística, en el marco de las determinaciones propias de estos instrumentos, contribuirán a reducir las necesidades de movilidad, fomentar el uso del transporte público, atender a las necesidades de infraestructuras de suministro energético y optimizar el aprovechamiento energético de los edificios.

En los instrumentos de planeamiento se justificará el cumplimiento de las medidas indicadas anteriormente.

3. La Administración de la Junta de Andalucía establecerá reglamentariamente, como medida de ahorro y eficiencia energética, requisitos específicos constructivos con el objetivo de mejorar la calidad en la edificación, tomando en consideración las condiciones climáticas de cada zona de Andalucía.

Artículo 21. *Programas de ahorro y eficiencia energética.*

Las Administraciones Públicas competentes aprobarán programas de ahorro y eficiencia energética que contemplen las medidas necesarias para la reducción de la demanda energética, así como el aumento del rendimiento energético, o acciones combinadas de ambos. En la elaboración de estos programas se procurará una amplia participación social e institucional.

Artículo 22. *Racionalización del consumo de energía.*

1. Los poderes públicos fomentarán e incentivarán el cambio de pautas de comportamiento tendentes a reducciones del consumo mediante acciones de investigación, información, formación, sensibilización y divulgación u otras, para lo que podrán solicitar la colaboración de las Administraciones Públicas, de personas físicas o jurídicas, o de entidades de base social.

2. Para la reducción del consumo de energía en el sector del transporte, las Administraciones Públicas fomentarán la adopción de planes de movilidad sostenible en las aglomeraciones urbanas y en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Artículo 23. *Aumento del rendimiento energético.*

1. Para el aumento de rendimiento energético se fomentará la sustitución de equipos e instalaciones obsoletos por otros de mejor rendimiento, la modificación de los procesos, la mejora en el mantenimiento preventivo y las acciones sobre el control y regulación de equipos, procesos e instalaciones, así como los sistemas de alta eficiencia energética mediante cogeneración.

2. Las Administraciones Públicas de Andalucía programarán actuaciones para la promoción e incentivación de la renovación de equipos e instalaciones por otros de mejor rendimiento, las auditorías energéticas, la investigación, desarrollo e innovación tecnológica tendentes al logro de procesos energéticamente más eficientes, y los planes de mantenimiento preventivo de equipos, procesos e instalaciones.

Artículo 24. *Fomento del ahorro y la eficiencia energética en las Administraciones Públicas de Andalucía.*

Las Administraciones Públicas de Andalucía deberán implantar medidas de ahorro y eficiencia energética dentro del ámbito de sus propias instalaciones y actividades.

Artículo 25. *La eficiencia energética en la edificación y en el ámbito empresarial.*

1. El régimen jurídico para la certificación energética de edificios en Andalucía será el establecido por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y en su normativa de desarrollo o normas que lo sustituyan.
2. El régimen jurídico para mejorar la eficiencia energética en las empresas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía será el establecido en el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía, y en su normativa de desarrollo.

Artículo 26. *Ámbito de aplicación del Certificado Energético.*

(Derogado).

Artículo 27. *Contenido y expedición del Certificado Energético.*

(Derogado).

TÍTULO III

Organización administrativa, procedimiento y mecanismos de colaboración

Artículo 28. *Cooperación administrativa y colaboración social.*

1. La Consejería competente en materia de energía promoverá la colaboración y cooperación administrativa que precise la aplicación de la presente Ley.
2. Las Administraciones Públicas cooperarán, dentro de sus respectivos ámbitos, en la gestión de las competencias atribuidas por esta Ley, en cumplimiento del servicio objetivo a los intereses generales.
3. Las actividades de carácter material, técnico o de servicios podrán realizarse por órganos o instituciones de entidades locales especializados en materia de energía, así como por asociaciones o entidades de base social o cooperativa y por personas físicas o jurídicas, de conformidad con la normativa que en cada caso sea de aplicación.

Artículo 29. *Control administrativo y organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética.*

1. La Consejería competente en materia de energía podrá comprobar en cualquier momento, por sí misma o a través de organismos colaboradores, el cumplimiento de la normativa en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética.
2. Los organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética serán personas naturales o jurídicas, con capacidad de obrar, con la función de verificar el cumplimiento de las obligaciones que se establezcan por esta Ley y su normativa de desarrollo.
3. Las certificaciones o actas de inspección y comprobación de los organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética tendrán valor probatorio.
4. Los requisitos, régimen de funcionamiento y procedimiento de inicio de actividades en Andalucía de los organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética se establecerán reglamentariamente.

5. Los organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética deberán tener cubierta la responsabilidad civil que pueda derivarse de sus actuaciones mediante una póliza de seguros u otra garantía equivalente, cuya cuantía y actualización se determinarán reglamentariamente, sin que dicha cuantía limite la citada responsabilidad.

Artículo 30. *Tramitación administrativa.*

La iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos derivados de la presente Ley corresponderá a la Consejería competente en materia de energía.

En aplicación de los principios de simplificación y agilización administrativa, se incorporarán las tecnologías de la información y la comunicación para facilitar su tramitación a través de medios telemáticos y electrónicos.

Asimismo se articularán los instrumentos de coordinación necesarios con otras Administraciones Públicas para la consecución de un servicio unificado de atención al ciudadano.

Artículo 31. *Tiempo de duración y resolución de los procedimientos del régimen especial.*

1. Los procedimientos de autorización de las instalaciones en régimen especial, contempladas en el artículo 2 del Real Decreto 436/2004, de 12 de marzo, por el que se establece la metodología para la actualización y sistematización del régimen jurídico y económico de la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial, cuyo objeto sea la aprobación de acciones previstas por planes o programas vigentes, y que se encuentren en el ámbito de los objetivos de esta Ley, tendrán una duración máxima de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa a la persona interesada, podrá ésta entender desestimada su solicitud por silencio administrativo.

2. Cuando dichas acciones no se encuentren previstas por planes o programas vigentes, los procedimientos de autorización tendrán una duración máxima de seis meses. Transcurrido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa a la persona interesada, podrá ésta entender desestimada su solicitud por silencio administrativo.

TÍTULO IV

Infracciones y sanciones

Artículo 32. *Infracciones.*

1. Constituyen infracciones administrativas en las materias reguladas en esta Ley las acciones u omisiones imputables a las personas tanto físicas como jurídicas incluidas en su ámbito de aplicación tipificadas y sancionadas en los artículos siguientes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden en que puedan incurrir.

2. La comprobación de la infracción, su imputación y la imposición de la oportuna sanción requerirán la previa instrucción del correspondiente procedimiento.

Artículo 33. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves las siguientes:

a) El incumplimiento de las normas establecidas en los planes o programas aprobados en desarrollo de la presente Ley, si de ello se hubieran derivado daños o perjuicios graves para terceros o para el interés público.

b) La denegación injustificada del acceso o conexión a las redes eléctricas de transporte o distribución de las instalaciones de energías renovables, y sistemas de generación de alta eficiencia contemplados en el régimen especial de generación eléctrica, que cumplan los requisitos reglamentarios.

c) La modificación de cualquiera de las características de los centros de consumo que supongan la superación en más de un 100% del índice de eficiencia energética (IEE) reglamentariamente establecido.

d) La puesta en funcionamiento por parte de las personas titulares de centros de consumo de energía sin disponer del Certificado Energético, estando obligados a su obtención.

e) El suministro de cualquier tipo de energía por empresas suministradoras de productos energéticos a centros de consumo de energía que, estando obligados a ello, no hayan presentado el Certificado Energético previamente a la suscripción del contrato de suministro.

f) Las acciones u omisiones que constituyan fraude de Ley en relación con las fuentes de energía renovables y las medidas para el ahorro y eficiencia energética, si de ello se hubieran derivado daños o perjuicios graves para terceros o para el interés público.

g) La ocultación o alteración de los datos necesarios para la elaboración del Certificado Energético, así como la resistencia o reiterada demora en proporcionarlos, siempre que éstas no se justifiquen adecuadamente.

h) La resistencia de las personas titulares de centros de consumo de energía a permitir el acceso, cuando hubiese obligación legal o reglamentaria de atender tal petición de acceso.

Artículo 34. *Infracciones graves.*

Son infracciones graves las siguientes:

a) El incumplimiento de las normas establecidas en los planes o programas aprobados en desarrollo de la presente Ley, si de ello no se hubieran derivado daños o perjuicios graves para terceros o para el interés público.

b) La obstaculización del acceso o conexión a las redes eléctricas de transporte o distribución de las instalaciones de energías renovables, y sistemas de generación de alta eficiencia contemplados en el régimen especial de generación eléctrica, que cumplan los requisitos reglamentarios.

c) La realización de actuaciones por organismos colaboradores autorizados en materia de energías renovables y ahorro y eficiencia energética, que no les hayan sido autorizadas.

d) El incumplimiento, por parte de los organismos colaboradores autorizados en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética, de las prescripciones contenidas en esta Ley o dictadas por la Administración competente, si de ello se hubieran derivado daños o perjuicios para terceros o para el interés público.

e) La modificación de cualquiera de las características de los centros de consumo que supongan la superación en más de un 30% del índice de eficiencia energética (IEE) reglamentariamente establecido.

f) Las acciones u omisiones que constituyan fraude de Ley en relación con las fuentes de energía renovables y las medidas para el ahorro y eficiencia energética, si de ello no se hubieran derivado daños o perjuicios graves para terceros o para el interés público.

g) Los retrasos o demoras en el cumplimiento de las exigencias de esta Ley, si de ello se hubieran derivado daños o perjuicios para terceros o para el interés público.

Artículo 35. *Infracciones leves.*

Son infracciones leves las siguientes:

a) Los retrasos o demoras en el cumplimiento de las exigencias de esta Ley, si de ello no se hubieran derivado daños o perjuicios para terceros o para el interés público.

b) La modificación de cualquiera de las características de los centros de consumo que supongan la superación de hasta un 30% del índice de eficiencia energética (IEE) reglamentariamente establecido.

c) Aquellas infracciones de preceptos de obligada observancia comprendidas en la presente Ley y en sus normas de desarrollo que no constituyan infracción grave o muy grave, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores.

Artículo 36. *Sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas en los artículos anteriores serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Las infracciones muy graves, con multa desde 60.001 euros hasta 300.000 euros.

b) Las infracciones graves, con multa desde 6.001 euros hasta 60.000 euros.
c) Las infracciones leves, con multa desde 300 euros hasta 6.000 euros.

2. Para la graduación de las correspondientes sanciones se tendrá en cuenta el peligro que para la salud de las personas, la integridad de los bienes y el medio ambiente haya causado la infracción, la importancia de los daños y perjuicios, la intencionalidad, la reincidencia por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme, y, en su caso, el posible beneficio obtenido, siempre que estas circunstancias no se hayan tenido en cuenta para calificar la infracción.
3. Cuando a consecuencia de la infracción se obtenga un beneficio cuantificable, la multa podrá ser aumentada en una cuantía de hasta el doble del beneficio obtenido.
4. Si el responsable de la infracción resultare ser un organismo colaborador autorizado en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética, se impondrá la sanción correspondiente en su cuantía máxima.

Téngase en cuenta que el Consejo de Gobierno, de acuerdo con las variaciones de los índices de precios al consumo, podrá actualizar la cuantía de las multas por norma publicada únicamente en el BOJA, según establece la disposición final 1.2.

Artículo 37. *Responsabilidad solidaria.*

Cuando, en aplicación de la presente Ley, dos o más personas resulten responsables de una infracción y no fuese posible determinar su grado de participación, serán solidariamente responsables a los efectos de las sanciones que se deriven.

Artículo 38. *Medidas provisionales y disposiciones cautelares.*

1. Una vez iniciado el procedimiento sancionador, el órgano competente para resolver el procedimiento podrá adoptar en cualquier momento, mediante acuerdo motivado, las siguientes medidas provisionales, con el fin de asegurar la eficacia de la resolución del expediente y el buen fin del procedimiento, evitar los efectos de la infracción y salvaguardar los intereses generales:

a) Inmediata suspensión de obras o actividades.
b) Suspensión de los suministros energéticos.
c) Suspensión de la autorización como organismo colaborador autorizado en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética.
d) Adopción de medidas correctoras o preventivas.
e) Inmovilización o precintado de equipos.
f) Suspensión del Certificado Energético.

2. Antes de la iniciación del procedimiento sancionador, el órgano competente para resolverlo, en los casos de urgencia y para la protección de los intereses implicados, podrá adoptar las medidas provisionales enumeradas en el apartado anterior, las que deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes al de su adopción.
3. La resolución sancionadora podrá adoptar las disposiciones cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva. Estas disposiciones podrán consistir, entre otras, en el mantenimiento de las medidas provisionales que, en su caso, se hubiesen adoptado durante la tramitación del expediente.

Artículo 39. *Consecuencias de la resolución.*

Sin perjuicio de la delimitación de responsabilidades a que hubiere lugar y consiguiente imposición de sanciones, la comisión de las infracciones tipificadas en la presente Ley podrá llevar aparejadas, en cuanto procedan, las siguientes consecuencias que no tendrán carácter sancionador:

a) Inmediata suspensión de obras o actividades.
b) Adopción de las medidas correctoras o preventivas necesarias.
c) Revocación del Certificado Energético.
d) Reparación de los daños que hayan podido ocasionarse, incluida la satisfacción de indemnizaciones por daños y perjuicios.
e) Suspensión temporal por un plazo máximo de un año, o revocación, de autorizaciones otorgadas en materia de energía.
f) Denegación de la concesión de ayudas públicas a otorgar por la Administración de la Junta de Andalucía, por un plazo máximo equivalente al de prescripción de la infracción cometida.
g) Suspensión temporal o revocación de la autorización como organismo colaborador autorizado en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética.

Artículo 40. *Ejecución forzosa.*

1. Cuando la persona obligada no dé cumplimiento en forma y plazo a lo establecido en la resolución o requerimiento previo correspondiente o, en su caso, a la reparación del daño causado, el órgano competente para sancionar puede acordar la imposición de multas coercitivas reiteradas por lapsos de tiempo en cuantía, cada una, de hasta el 10% del presupuesto de la actividad o, en su caso, por un importe cuya cuantía no supere un tercio de la multa prevista para el tipo de infracción cometida.
2. Asimismo, podrá procederse a la ejecución subsidiaria por cuenta del infractor y a su costa, de conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 41. *Procedimiento sancionador.*

El procedimiento para la imposición de sanciones se ajustará a los principios de los artículos 127 a 138 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a la normativa autonómica correspondiente, sin perjuicio de que reglamentariamente se establezcan especialidades de procedimiento para la imposición de sanciones previstas en esta Ley.

Artículo 42. *Personal con funciones inspectoras.*

1. El personal funcionario de la Administración de la Junta de Andalucía designado para la realización de las inspecciones y comprobaciones previstas en esta Ley y en el resto de la normativa aplicable en materia de energía tendrá la consideración de agente de la autoridad en el ejercicio de sus funciones. Se prestará toda la colaboración necesaria a fin de permitirles realizar las correspondientes inspecciones y comprobaciones.
2. El personal en funciones de inspección tendrá, entre otras, las siguientes facultades:

a) Acceder, con la identificación pertinente y sin necesidad de notificación previa, a las instalaciones o ámbitos sujetos a inspección.
b) Requerir información y proceder a los exámenes y controles necesarios que aseguren el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de las condiciones de las autorizaciones, licencias y permisos.
c) Comprobar la existencia y puesta al día de la documentación exigible.
d) Requerir, en el ejercicio de sus funciones, el auxilio de los cuerpos y fuerzas de seguridad.

Artículo 43. *Competencia.*

La incoación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores así como la vigilancia del cumplimiento de lo establecido en la presente Ley corresponde a la Consejería competente en materia de energía.

Artículo 44. *Prescripción.*

1. Las infracciones y sanciones administrativas previstas en la presente Ley prescribirán: las muy graves en el plazo de tres años, las graves en el de dos años y las leves en el de seis meses.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Disposición adicional primera. *Declaración de Interés Autonómico de las instalaciones e infraestructuras energéticas.*

Con el objetivo de garantizar un suministro de calidad a la población, asegurando una adecuada eficiencia energética, se podrán declarar de Interés Autonómico las instalaciones de generación, en régimen ordinario y especial, y las infraestructuras de transporte y distribución energéticas, a los efectos establecidos en el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional segunda. *Adaptación de los planes de ordenación territorial de ámbito subregional.*

Cuando el Programa de Fomento de las Energías Renovables o un programa territorial energético afecten, por su contenido, a las determinaciones establecidas en los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional, la Consejería competente en materia de energía, en la fase de redacción de los citados programas, comunicará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio aquellas determinaciones que pudieran incidir en los planes subregionales, al objeto de que se informe sobre la procedencia de su modificación o revisión.

En todo caso, la aprobación de los correspondientes programas territoriales energéticos deberá ser simultánea con las modificaciones o revisiones de los planes de ordenación del territorio que procedan, las cuales se tramitarán de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 1/1994, de 11 de enero.

Disposición adicional tercera. *Modificación del apartado I del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

1. Se modifica el contenido del punto 15 del apartado 1 del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, en los siguientes términos:

«15. Planificación de infraestructuras energéticas.»

2. El contenido actual del citado punto 15 pasa a ser el del nuevo punto 16.

Disposición transitoria única. *Plazo de adaptación para la incorporación de energías renovables en edificios e instalaciones públicas.*

1. Se establece un plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, para la adaptación de los edificios e instalaciones propiedad de la Junta de Andalucía prevista en el artículo 14. Este mismo plazo es aplicable para los edificios en construcción o que hayan solicitado licencia antes de la entrada en vigor de la Ley.

2. Los edificios e instalaciones que se adquieran con posterioridad a la entrada en vigor de la esta Ley dispondrán de un plazo de siete años, a partir de la fecha de adquisición, para su adecuación a lo dispuesto en su artículo 14.

3. La adaptación de estos edificios e instalaciones se modulará en función de las circunstancias recogidas en el artículo 14, pudiendo ser sustituida o compensada por medidas de ahorro energético tras la elaboración de la correspondiente auditoría energética.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a la presente Ley.

Disposición final primera. *Desarrollo.*

1. Se autoriza al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones de desarrollo de esta Ley.

2. El Consejo de Gobierno podrá actualizar la cuantía de las multas establecidas en el artículo 36 de esta Ley, teniendo en cuenta las variaciones de los índices de precios al consumo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

§ 21

Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 112, de 9 de junio de 2011
Última modificación: 17 de enero de 2013
Referencia: BOJA-b-2015-90569

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.*

Se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.

Disposición adicional única. *Instalaciones de alumbrado público y señalización semafórica.*

Las instalaciones de alumbrado público y señalización semafórica a que se refiere el artículo 26.1.b) de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables, el ahorro y la eficiencia energética de Andalucía, se regularán por la normativa específica, estatal o autonómica, en materia de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

Disposición transitoria primera. *Edificios en construcción y proyectos en tramitación.*

No será de aplicación este Decreto:

a) A los edificios que, a su entrada en vigor, estén en construcción.
b) A los proyectos de ejecución de edificios que, a su entrada en vigor, estén supervisados y aprobados por las Administraciones Públicas competentes o visados por los Colegios Profesionales.
c) A los proyectos de ejecución de edificios que estén supervisados y aprobados por las Administraciones Públicas o sean visados por Colegios Profesionales hasta seis meses después de la fecha de entrada en vigor de este Decreto, siempre que la licencia legalmente exigible se solicite en el plazo de un mes a partir de la fecha del visado o supervisión.

Disposición transitoria segunda. *Energías renovables en edificios e instalaciones de uso y servicio público.*

Los plazos para la adaptación de los edificios e instalaciones propiedad de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales a las exigencias establecidas en el artículo 10 del presente Reglamento, serán los establecidos en la disposición transitoria única de la Ley

2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

Disposición transitoria tercera. *Instalaciones, en funcionamiento y proyectos en tramitación contemplados en el ámbito de aplicación de los Títulos I y II.*

No será de aplicación este Decreto:

a) A las instalaciones que, a su entrada en vigor, estén en construcción.

b) A los proyectos de ejecución de instalaciones que, a su entrada en vigor, estén supervisados y aprobados por las Administraciones Públicas competentes, visados por los Colegios Profesionales, cuando así proceda, o presentados ante la administración competente.

c) A los proyectos de ejecución de instalaciones que sean supervisados y aprobados por las Administraciones Públicas competentes, visados, por Colegios Profesionales, cuando así proceda, o presentados ante la administración competente hasta seis meses después de la fecha de entrada en vigor de este Decreto, siempre que la autorización o licencia legalmente exigible se solicite en el plazo de un mes a partir de la fecha del visado, presentación o supervisión.

Disposición transitoria cuarta. *Validez de los documentos reconocidos en el ámbito de la Administración General del Estado.*

En tanto no se dicte la resolución prevista en el artículo 40.b), sobre los documentos reconocidos por la Administración del Estado, estos podrán ser de aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición transitoria quinta. *Habilitación para actuar como organismo colaborador en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética.*

1. Durante el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Decreto, podrán realizar funciones de certificación energética, y actuar como organismo colaborador en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética, los siguientes organismos y entidades:

a) Podrán realizar funciones de certificación energética de sus edificios terminados y sus proyectos, de conformidad con lo establecido en el Título I:

1.º Las Entidades de Control de la Calidad de la Construcción (ECCC) que hayan presentado la correspondiente declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el Decreto 67/2011, de 5 de abril, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obra pública, por tratarse de entidades de control que tengan su domicilio social o profesional en la Comunidad Autónoma de Andalucía, o conforme al Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a la entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad o normativa autonómica de desarrollo, cuando se trate de entidades de control cuyo domicilio se encuentre fuera de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y para los campos y fases indicados en el artículo 97.4 del Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.

2.º Los organismos de control habilitados para actuar en el campo reglamentario de las instalaciones térmicas de los edificios, de acuerdo con lo indicado en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Infraestructura de la Calidad y la Seguridad Industrial.

b) Podrán realizar funciones de certificación energética de industrias e instalaciones terminadas y sus proyectos, de conformidad con lo establecido en el Título II, los organismos de control habilitados para actuar en el campo reglamentario de las instalaciones térmicas de los edificios, de acuerdo con lo indicado en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre.

c) Podrán realizar funciones relacionadas con la obligación de uso de biocarburantes y biogás establecidas en el Título III, los organismos de control habilitados para actuar en los

campos reglamentarios de instalaciones petrolíferas, e instalaciones de gas y sus aparatos, de acuerdo con lo indicado en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre.

2. A partir del plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Decreto, los anteriores organismos sólo podrán realizar funciones de certificación energética previo cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos para los organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética, en el Capítulo II del Título IV.

Disposición transitoria sexta. *Obligación del uso de biocarburantes.*

La obligación establecida en el artículo 80 para las concesiones y autorizaciones vigentes no será de aplicación a vehículos automóviles fabricados con anterioridad a uno de enero del 2002, de acuerdo con la normativa europea aplicable.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 122/1999, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento que regula el Registro de Establecimientos Industriales de Andalucía.*

Se añade un nuevo párrafo k) al apartado 3 del artículo 6 del Reglamento que regula el Registro de Establecimientos Industriales de Andalucía, aprobado por Decreto 122/1999, de 18 de mayo, que queda con la siguiente redacción:

«k) Organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética.»

Disposición final segunda. *Desarrollo y ejecución.*

Se faculta al Consejero de Economía, Innovación y Ciencia a dictar mediante Orden de la Consejería, u Orden conjunta, en el caso de que afectase a las competencias propias de otras Consejerías, las disposiciones que exija el desarrollo y ejecución de este Decreto, así como a efectuar, en los Anexos del mismo, cuantas modificaciones y actualizaciones fueran precisas para su adaptación al progreso de la técnica.

En particular, se le habilita para establecer, mediante Orden, las especificaciones técnicas y los procedimientos informáticos y telemáticos adecuados para hacer posible que las comunicaciones previstas en el Título IV tengan el carácter más inmediato posible y garantizar su transmisión, así como la seguridad y rapidez en las comprobaciones a efectuar.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

REGLAMENTO DE FOMENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES, EL AHORRO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN ANDALUCÍA

TÍTULO I

Edificios

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Es objeto del presente Título establecer las medidas de uso de energías renovables, ahorro y eficiencia energética que se deberán cumplir tanto en edificios de nueva construcción como en edificios existentes que se encuentren incluidos dentro de su ámbito de aplicación.

2. A estos efectos, se regula el Certificado Energético Andaluz como documento acreditativo del cumplimiento de las exigencias energéticas que correspondan a cada edificio, tanto del proyecto como del edificio terminado, y además con los efectos informativos previstos en el Real Decreto 47/2007, de 19 enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

3. Asimismo, se establecen obligaciones relativas al mantenimiento de las condiciones energéticas de los edificios y sus instalaciones y, especialmente, la obligatoriedad de implementar los Planes de gestión de la energía exigibles a los edificios cuya potencia térmica nominal instalada sea superior a 70 kW.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a las siguientes categorías de edificios.

a) Edificios de nueva construcción.

Deberán cumplir las obligaciones establecidas en este Título todos los edificios de nueva construcción, con las siguientes excepciones:

1.º Edificaciones que, por sus características de utilización, deban permanecer abiertas.

2.º Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.

3.º Edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m^2.

4.º Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado, o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de las exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto.

5.º Edificios utilizados como lugares de culto o para actividades religiosas.

6.º Edificios de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

7.º Edificios industriales y agrícolas, en la parte destinada a talleres, procesos industriales y agrícolas no residenciales.

b) Edificios existentes.

1.º Deberán cumplir las obligaciones establecidas en este Título los edificios ya existentes, o en construcción a la entrada en vigor del presente Reglamento, cuando, con motivo de su ampliación, modificación, reforma o cambio de uso, se incremente su consumo previo de energía primaria asociada a la generación de frío o calor para el bienestar térmico en instalaciones comunes en más de un treinta por ciento, o bien se realicen modificaciones, reformas o rehabilitaciones, con una superficie útil superior a 1.000 m^2 donde se renueve más del veinticinco por ciento del total de sus cerramientos, siendo de aplicación las excepciones establecidas en el apartado a). Siempre que en las ampliaciones no se justifique el consumo previo mencionado anteriormente, este se considerará cero.

Asimismo, serán de aplicación obligatoria las exigencias establecidas en el artículo 13, respecto de las instalaciones de aprovechamiento de energías renovables que se incorporen a edificios existentes.

2.º Los edificios ya existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento, que no se encuentren en los supuestos contemplados en el párrafo anterior, podrán someterse al procedimiento de certificación energética regulado en el Capítulo V de este Título, hasta que exista un procedimiento específico para ello. En este supuesto, el Certificado Energético Andaluz tendrá carácter voluntario, y sus efectos serán meramente informativos respecto de la calificación energética del edificio.

La Consejería con competencia en materia de energía podrá establecer los incentivos económicos, financieros, tributarios u honoríficos adecuados para fomentar la certificación energética de edificios existentes, así como la adopción de medidas que conlleven mayores niveles de eficiencia energética de los mismos.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos del presente Título, se establecen las siguientes definiciones:

a) Agua caliente sanitaria: Agua fría que, tras someterse a un proceso de calentamiento, se destina a usos sanitarios.

b) Calificación de eficiencia energética de un edificio: Expresión de la eficiencia energética de un edificio, determinada de acuerdo con una metodología de cálculo y expresada con indicadores energéticos mediante la etiqueta de eficiencia energética, prevista en el artículo 11 del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, y en el Anexo VI de este Reglamento.

c) Certificado Energético Andaluz de un edificio: Es el documento que, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, acredita el cumplimiento de las exigencias energéticas de un edificio en fase de proyecto y de edificio terminado.

d) Consumo de referencia de un edificio: Cantidad media de energía primaria equivalente consumida por el edificio de referencia definido según los términos previstos en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, en unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación.

e) Demanda de energía térmica para obtención de agua caliente sanitaria: Energía térmica requerida por el consumo de agua caliente sanitaria, calculada según las exigencias del documento básico CTE DB-HE-4 «Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria» de Edificación.

f) Edificio: Se entenderá por edificio todo bien inmueble, fijo e inseparable del suelo cerrado perimetralmente y cubierto que comprenda una o más viviendas, locales o espacios desarrollados vertical u horizontalmente en los que se realicen actividades habituales o permanentes, que constituyen una sola propiedad o que se rigen como una comunidad de propietarios independientes, aunque pertenezcan con otros edificios a un mismo conjunto inmobiliario. Se consideran edificios de viviendas plurifamiliares las que contienen varias viviendas superpuestas y cumplen con los requisitos anteriores. Se consideran edificios de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas los desarrollados en una o varias plantas y en los que bajo o sobre los mismos no se disponga ninguna vivienda.

g) Eficiencia energética de un edificio: Capacidad de un edificio para realizar su función con el menor consumo energético posible.

h) Persona responsable del Plan de gestión: Técnico titulado competente que asume, con las obligaciones que de ello se deriven, la ejecución del Plan de gestión de la energía en un edificio.

i) Índice de calificación de eficiencia energética de un edificio: Índice numérico obtenido a partir de las emisiones de CO_2 del edificio a certificar, según lo establecido en el Anexo II punto 4 del Real Decreto 47/2007, de 19 de marzo, a partir del cual se asigna la calificación de eficiencia energética del edificio.

j) Plan de gestión de la energía de un edificio: Es el conjunto de acciones técnicas y organizativas encaminadas a conocer la estructura de los consumos energéticos en un edificio, su eficiencia energética y el mantenimiento en el tiempo de esta, así como las posibilidades de ahorro energético del edificio.

k) Potencia térmica nominal instalada: en edificios o grupos de edificios de una sola propiedad y en los locales o espacios de uso independiente o titularidad jurídica diferente situados en un mismo edificio, la potencia térmica nominal de la instalación será el resultado mayor de la suma de las potencias térmicas nominales de los generadores de calor o de los generadores de frío necesarios para cubrir el servicio, excepto en el caso de los edificios de viviendas en régimen de alquiler, en los que la potencia térmica nominal instalada será la correspondiente a la potencia mayor de las instalaciones térmicas o frigoríficas comunes. En edificios o grupos de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, la potencia térmica nominal instalada será la correspondiente a la mayor de las instalaciones térmicas o frigoríficas comunes.

Artículo 4. *Obligaciones generales.*

Los edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título están sujetos, con carácter general, a las siguientes obligaciones:

a) Cumplir las exigencias básicas de aprovechamiento de energías renovables, ahorro y eficiencia energética, establecidas en el Capítulo II de este Título.

b) Obtener la calificación de eficiencia energética prevista en el Capítulo III del presente Título.

c) Obtener el Certificado Energético Andaluz regulado en el Capítulo V de este Título.

d) Cumplir las normas de mantenimiento de los edificios y sus instalaciones.

Artículo 5. *Edificios con potencia térmica nominal instalada superior a 70 kW.*

Los edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título, cuya potencia térmica nominal instalada supere los 70 kW están sujetos, además, al cumplimiento de las obligaciones relativas a los Planes de gestión de la energía reguladas en el Capítulo IV de este Título.

Artículo 6. *Documentos reconocidos.*

Con objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Título, la Consejería con competencia en materia de energía aprobará los documentos reconocidos que se regulan en el Capítulo VI de este Título.

Artículo 7. *Responsables.*

Serán responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Título:

a) Las personas físicas o jurídicas que promuevan las obras de edificación, respecto del cumplimiento de las condiciones exigibles a los proyectos y a la edificación terminada, sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades establecidas a los agentes de la edificación según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y los organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética.

b) La persona, entidad o comunidad titular del edificio, así como los usuarios del mismo, respecto del cumplimiento de las condiciones exigibles a los edificios durante su vida útil, sin perjuicio de las responsabilidades que contraigan las empresas instaladoras o de mantenimiento y, en su caso, la persona responsable del Plan de gestión de la energía de la instalación y los organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética.

CAPÍTULO II

Exigencias básicas de aprovechamiento de energías renovables, ahorro y eficiencia energética

Sección 1.ª Requisito básico «Ahorro de energía»

Artículo 8. *Exigencias básicas.*

Para satisfacer el requisito básico de «Ahorro de energía» (HE) establecido en el artículo 15 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de este Título deberán cumplir las exigencias básicas (HE1 a HE5) contempladas en dicho artículo, y las exigencias adicionales establecidas en este Título.

Artículo 9. *Contribución mínima de energías renovables para uso de agua caliente sanitaria.*

1. Todos los edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título deberán incorporar instalaciones solares térmicas de agua caliente sanitaria, pudiendo ser complementadas o sustituidas por cualquier otra instalación de aprovechamiento de energías renovables, de cogeneración o de aprovechamiento de calores residuales. Como energía auxiliar de apoyo se utilizará el gas o, justificadamente, otras fuentes de energía. Asimismo deberán cumplirse las obligaciones contempladas en el R.D. 865/2003, de 4 de

julio, por el que se aprueban los criterios higiénicos sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

2. Con carácter general, la contribución solar mínima, de acuerdo con lo establecido en Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, de todos los edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título, será del 70% de la demanda de energía para obtención de agua caliente sanitaria.

3. Cuando las instalaciones solares térmicas hayan sido complementadas por otras instalaciones de aprovechamiento de energías renovables, de cogeneración, o de aprovechamiento de calores residuales, la contribución mínima del conjunto de las instalaciones será del 85% de la demanda de energía térmica para la obtención de agua caliente sanitaria.

4. Cuando las instalaciones solares térmicas hayan sido sustituidas por otras instalaciones de aprovechamiento de energías renovables, de cogeneración, o de aprovechamiento de calores residuales, la contribución mínima de estas será del 70% de la demanda de energía térmica para la obtención de agua caliente sanitaria.

5. Los aportes mínimos establecidos en los apartados anteriores podrán ser disminuidos, en el proceso de elaboración del proyecto, en los supuestos siguientes:

a) Cuando el cumplimiento de estos niveles suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca el Documento Básico Ahorro de Energía en su sección HE4 del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.

b) Cuando el emplazamiento del edificio no cuente con suficiente acceso a fuentes de energía renovables por barreras externas al mismo.

c) Cuando el edificio no cuente con superficie disponible suficiente para integrar la instalación y sus elementos auxiliares.

d) En rehabilitación de edificios, cuando existan limitaciones no subsanables derivadas de la configuración previa del edificio existente o de la normativa urbanística aplicable.

e) En edificios de nueva planta, cuando existan limitaciones no subsanables derivadas de la normativa urbanística aplicable.

f) Cuando así lo determine el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico de Andalucía.

6. En los supuestos previstos en los párrafos b), c) d), y e) del apartado anterior, se justificará en el proyecto la inclusión alternativa de medidas o elementos que produzcan un ahorro energético térmico o reducción de emisiones de dióxido de carbono, equivalentes a las que se obtendrían mediante las correspondientes instalaciones de aprovechamiento de energías renovables, de cogeneración o de aprovechamiento de calores residuales, no admitiéndose la instalación de equipos que incorporen efecto Joule.

Artículo 10. *Energías renovables en edificios e instalaciones de uso y servicio público.*

1. Los nuevos edificios e instalaciones de uso y servicio público propiedad de la Junta de Andalucía y de sus entidades instrumentales deberán incorporar instalaciones solares, pudiendo ser complementadas o sustituidas por cualquier otra instalación de aprovechamiento de energías renovables, de cogeneración o de aprovechamiento de calores residuales. Como energía auxiliar de apoyo se utilizará el gas o, justificadamente, otras fuentes de energía.

2. La contribución mínima de las energías renovables en edificios públicos será:

a) Agua caliente sanitaria: Serán de aplicación las exigencias y valores establecidos en los apartados 1, 2, 3 y 4 del artículo anterior.

b) Climatización: Según los distintos usos a los que se destine el edificio:

1.º Oficinas, edificios usos múltiples y singulares: 10%.
2.º Hospitales, residencias, centros de salud y otros usos sanitarios: 10%.
3.º Local y vaso de piscinas cubiertas: 70%.
4.º Otras instalaciones deportivas: 50%.

c) Agua caliente para piscinas no cubiertas: 100%.

3. Los aportes energéticos que se recogen en el apartado anterior podrán ser disminuidos, en el proceso de elaboración del proyecto técnico, en los supuestos y condiciones previstos en los apartados 5 y 6 del artículo anterior.

4. Los requisitos y exigencias establecidos en este precepto serán de aplicación a los edificios existentes destinados a uso público de titularidad de la Junta de Andalucía y de sus entidades instrumentales, siempre que las condiciones técnicas, la normativa sectorial y el planeamiento urbanístico lo permitan.

Sección 2.ª Instalaciones de aprovechamiento de energías renovables

[. . .]

Artículo 14. *Mantenimiento de instalaciones térmicas de aprovechamiento de energías renovables.*

1. La persona, entidad o comunidad titular del edificio, así como de la instalación, están obligados al mantenimiento de las instalaciones a que se refiere esta Sección y a realizar las reparaciones que sean necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia.

2. El mantenimiento de las instalaciones térmicas que utilicen fuentes de energía renovables se realizará por empresas mantenedoras, según lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, y de conformidad con las normas establecidas en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

3. Las actuaciones de mantenimiento se realizarán de conformidad con lo previsto en el Programa de mantenimiento del edificio, contemplado en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, y, en su caso, en los Planes de gestión de la energía.

4. Finalizada una actuación de mantenimiento, la empresa mantenedora levantará acta de mantenimiento, que se ajustará al contenido y especificaciones técnicas establecidas en el Anexo II, en la que se hará constar la conformidad o disconformidad de la instalación respecto de la normativa que le sea de aplicación.

5. En el plazo de diez días, contado desde la fecha de levantamiento del acta, la empresa mantenedora remitirá el acta de mantenimiento a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de energía a fin de efectuar el control establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, y en este Reglamento, para las siguientes instalaciones:

a) Instalaciones solares térmicas con una superficie útil superior equivalente a 5 kW (7 m^2).

b) Las instalaciones que utilicen el resto de fuentes renovables de una potencia térmica nominal instalada superior a 5 kW.

c) Instalaciones que combinen la energía solar térmica y cualquier otra fuente renovable cuya potencia térmica nominal instalada sea superior a 5 kW.

6. En caso de acta de mantenimiento conforme, esta se incorporará a su expediente administrativo. Por el contrario, en caso de acta de mantenimiento no conforme, por la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de energía, se procederá de acuerdo con lo previsto en el Título V.

7. Las instalaciones tendrán un Manual de Uso y Mantenimiento en el que se incluirá su Programa de mantenimiento preventivo, de conformidad con el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, y se reflejarán todas las operaciones realizadas. El citado manual se incluirá en el Libro del Edificio contemplado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación, en los artículos 22 y 23 de este Reglamento, así como en la Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por la que se aprueban 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 .

Artículo 15. *Mantenimiento de instalaciones de energía solar fotovoltaica.*

El mantenimiento de las instalaciones de energía solar fotovoltaica se llevará a cabo de conformidad con las normas previstas, a estos efectos, en el Real Decreto 314/2006, de 17 marzo. Las instalaciones tendrán un Libro de Mantenimiento en el que se reflejarán todas las operaciones realizadas de mantenimiento tanto preventivo como correctivo. El mencionado Libro se incluirá en el Libro del Edificio contemplado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como en la Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por la que se aprueban 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.

CAPÍTULO III

Calificación de eficiencia energética

Artículo 16. *Calificación de eficiencia energética de un edificio.*

1. La calificación de eficiencia energética asignada a un edificio será la correspondiente a su índice de calificación de eficiencia energética, dentro de una escala de siete letras, que va desde la letra «A» (edificio más eficiente) a la letra «G» (edificio menos eficiente).

A estos efectos, será de aplicación la metodología de cálculo así como las «Escalas de calificación de eficiencia energética» contenidas en el Anexos I y II del Real Decreto 47/2007, de 19 enero, que aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción.

2. Se distinguirán con la calificación «A-EXCELENTE» los edificios cuyos índices de calificación de eficiencia energética alcancen los valores siguientes:

a) Edificios destinados a viviendas: C1 menor que 0.12.

b) Edificios destinados a otros usos: C menor que 0.32.

3. Cada certificado de eficiencia energética contendrá una única calificación energética. En función de las características, del uso y del tipo de instalaciones energéticas que posea el edificio, la calificación de eficiencia energética se realizará de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Los edificios, ya sean de vivienda o destinados a otros usos, podrán, a criterio del proyectista del edificio o de sus instalaciones energéticas, basar su calificación en:

1.º Una calificación única de todo el edificio o, en su caso, en una individual para cada una de las viviendas o locales independientes, cuando disponga de instalaciones térmicas individuales.

2.º Una calificación única de todo el edificio, cuando disponga de alguna instalación térmica común.

En edificios con más de un uso se tendrán tantas calificaciones como usos diferentes del edificio.

b) Los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica independiente situados en un edificio, cuyo uso final no esté definido en el proyecto del mismo, no se considerarán a efectos de la obtención de la calificación energética del edificio, si bien para poder ser utilizados posteriormente se deberán certificar antes de la apertura del local.

4. Corresponderá a la persona que realice la calificación optar, según el caso, entre los criterios previstos en el apartado anterior.

5. La opción de calificación energética elegida, una única calificación o varias calificaciones, será la misma en el certificado de eficiencia energética de proyecto y de edificio terminado.

6. Ningún edificio o unidad de uso cuya calificación de eficiencia energética sea menor a la categoría «D» podrá ser construido, ocupado o puesto en funcionamiento.

7. La calificación de eficiencia energética de un edificio o unidad de uso será realizada por el técnico redactor del proyecto del edificio o de sus instalaciones energéticas, por la dirección facultativa de la obra, por técnico titulado competentes para edificios existentes o

por organismo colaborador en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética en edificios, según proceda, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V de este Título. La calificación de eficiencia energética de un edificio o unidad de uso deberá expresarse en el Certificado Energético Andaluz regulado en el Capítulo V de este Título.

8. El procedimiento de calificación se realizará de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.

Artículo 17. *Variación de la calificación de eficiencia energética de un edificio.*

Si durante la vida útil del edificio se detectara por su titular, por el responsable de la certificación energética, por el Gestor energético, por la empresa mantenedora o por la acción inspectora de la Administración competente en materia de energía o de un organismo colaborador en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética en edificios, una variación de las características determinantes de la calificación de eficiencia energética expresada en el Certificado Energético Andaluz, su titular deberá actuar de conformidad con las reglas siguientes:

a) Si la calificación real de eficiencia energética que corresponda al edificio fuera distinta a la expresada en el Certificado Energético Andaluz del edificio y no menor a la categoría «D», podrá optar en el plazo de 6 meses, computados desde el momento en que sean detectadas las variaciones de las características determinantes indicadas en el párrafo anterior, por:

1.º Adoptar las medidas necesarias para mantener la calificación de eficiencia energética expresada en el Certificado Energético Andaluz del edificio.

2.º Actualizar el Certificado Energético Andaluz del edificio, que expresará su nueva calificación de eficiencia energética.

b) Si la calificación real de eficiencia energética que corresponda al edificio fuera menor a la categoría «D» deberá adoptar las medidas necesarias para alcanzar, como mínimo, la calificación «D» y, en su caso, actualizar el Certificado Energético Andaluz del edificio en el plazo de ocho meses, computados desde el momento en que sean detectadas las variaciones de las características determinantes de la calificación de eficiencia energética.

Artículo 18. *Medidas administrativas.*

1. Los Municipios no otorgarán las licencias de ocupación y primera utilización del edificio, exigibles de conformidad con el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando la calificación de eficiencia energética del proyecto o del edificio terminado sea inferior a la categoría «D».

2. En relación a los contratos de naturaleza administrativa que celebre la Administración de la Junta de Andalucía y sus agencias, así como los contratos de naturaleza privada que celebren las entidades instrumentales privadas dependientes de la Administración de la Junta de Andalucía se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Cuando tengan por objeto la compraventa, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título, serán adjudicados teniendo en cuenta, entre otros criterios, la mejor calificación de eficiencia energética.

b) Cuando su objeto sea la construcción de edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título, serán adjudicados teniendo en cuenta, entre otros criterios, como característica funcional la mejor calificación de eficiencia energética.

c) El mismo criterio será tenido en cuenta en la adjudicación de los contratos cuyo objeto sea la elaboración de proyectos de edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título.

3. La Administración de la Junta de Andalucía podrá establecer los incentivos económicos, financieros, tributarios u honoríficos adecuados para fomentar mayores niveles de eficiencia energética en la edificación, así como para distinguir a los edificios cuya calificación de eficiencia energética alcance la categoría «A» y «A-Excelente», de acuerdo con lo establecido en el artículo 16.

CAPÍTULO IV

Planes de gestión de la energía

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 19. *Definición y objeto.*

El Plan de gestión de la energía de un edificio es el conjunto de acciones técnicas y organizativas encaminadas a determinar:

a) La estructura energética del edificio.
b) La eficiencia energética del edificio durante su vida útil.
c) El mantenimiento en el tiempo de la eficiencia energética del edificio.
d) Las posibilidades de ahorro energético del edificio.

Artículo 20. *Ámbito de aplicación.*

1. El Plan de gestión de la energía será exigible durante la vida útil de aquellos edificios que, estando incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título, tengan una potencia térmica nominal instalada superior a 70 kW, distinguiéndose, a estos efectos, entre edificios cuya potencia sea inferior a 600 kW y edificios cuya potencia sea igual o superior a 600 kW.

2. El Plan de gestión de la energía será igualmente exigible a aquellas partes del edificio, tales como garajes, locales comerciales o administrativos, almacenes o que se encuentren diseñadas con independencia del resto del edificio, con consumos energéticos independientes, cuando su potencia térmica nominal instalada alcance los valores indicados en el apartado anterior.

3. Respecto de los edificios con una potencia térmica nominal instalada igual o inferior a 70 kW, la Consejería competente en materia de energía establecerá los sistemas de información adecuados a fin de que sus usuarios puedan tener conocimiento general sobre la eficiencia energética del edificio, el mantenimiento en el tiempo de la misma y sus posibilidades de ahorro energético.

Artículo 21. *Obligaciones formales.*

1. El Plan de gestión de la energía de un edificio será elaborado por el proyectista del edificio, de la instalación térmica o técnico competente para ello.

2. El Plan de gestión de la energía recogerá, de forma detallada, las medidas organizativas y técnicas que deberán implementarse durante la vida útil del edificio, así como las características del sistema de recogida de datos y los índices energéticos a obtener.

3. La validez del Plan de gestión de la energía deberá ser acreditada durante el procedimiento de Certificación energética regulado en la Sección 2.ª del Capítulo V de este Título.

4. El Plan de gestión de la energía se incorporará al proyecto de ejecución del edificio.

Sección 2.ª Edificios con potencia térmica nominal instalada superior a 70 kW e inferior a 600 kW

Artículo 22. *Implementación del Plan de gestión de la energía.*

1. La implementación de los Planes de gestión de la energía en los edificios a que se refiere la presente Sección, requerirá, por parte de la persona o entidad responsable de la gestión del plan, el seguimiento anual de la evolución del consumo de energía de sus instalaciones, con el fin de detectar posibles desviaciones y adoptar las medidas correctoras necesarias.

A estos efectos, se tomarán como datos de referencia los contenidos en la facturación energética, así como la calificación de eficiencia energética expresada en el Certificado Energético Andaluz del edificio.

2. La gestión del Plan será encomendada a una empresa mantenedora de las previstas en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, o a un técnico titulado competente.

3. La persona o entidad responsable de la gestión del Plan llevará un registro de las actuaciones realizadas y las medidas correctoras adoptadas, que quedarán recogidas en el informe sobre el cumplimiento del Plan de gestión de la energía, según modelo establecido en el Anexo III. Dicho Anexo, debidamente cumplimentado, será remitido con periodicidad anual a la persona, entidad o comunidad titular del edificio.

4. Si la persona o entidad responsable de la gestión del Plan detectara en el informe contemplado en el apartado 3 una variación de las características determinantes de la calificación energética del edificio respecto de la expresada en su Certificado Energético Andaluz, lo deberá comunicar de forma fehaciente a quien ostente la titularidad del edificio, así como las razones que motivan dicha variación y las medidas correctoras cuya aplicación estime necesarias.

La persona, entidad o comunidad titular del edificio vendrá obligada a adoptar las medidas que correspondan, en el plazo de seis meses, computados desde el momento en que sean comunicadas por la persona o entidad responsable de la gestión del Plan, las variaciones de las características determinantes de la calificación de eficiencia energética, sin perjuicio de lo establecido en el apartado b) del artículo 17.

5. Con periodicidad anual, la persona, entidad o comunidad titular del edificio remitirá a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería con competencia en materia de energía el informe sobre el cumplimiento del Plan de gestión de la energía, según modelo establecido en el Anexo III.

Sección 3.ª Edificios con potencia térmica nominal instalada igual o superior a 600 kW

Artículo 23. *Implementación del Plan de gestión de la energía.*

1. Con el fin de detectar posibles desviaciones y adoptar las medidas correctoras necesarias, la implementación de los Planes de gestión de la energía requerirá por parte del Gestor energético el seguimiento anual de:

a) Los consumos específicos de energía primaria y de energía final (térmica y eléctrica) del edificio y de sus emisiones de CO_2.

b) Los indicadores de eficiencia energética del edificio para el año al que se refieren los consumos, calculados de conformidad con la metodología establecida en el Anexo IV.

c) El sistema de tarificación y los precios de facturación de la energía.

d) Las mejoras de eficiencia energética detectadas, y todavía no implementadas, agrupadas por su rentabilidad, medida por el período de retorno del capital según los siguientes plazos:

1.º Medidas a corto plazo: período de retorno simple inferior a tres años.
2.º Medidas a medio plazo: período de retorno simple de entre tres y seis años.
3.º Medidas a largo plazo: período de retorno simple superior a seis años.

Se deberá indicar la descripción de las mejoras a implementar, los ahorros térmico y eléctrico que se obtendrían, la inversión a realizar, el período de retorno simple y la reducción de emisión de CO_2 asociada.

e) Las actuaciones de mantenimiento con incidencia energética realizadas y su conformidad con el Programa de mantenimiento del edificio previsto en el artículo 14.

f) Las mejoras de eficiencia energética implementadas en los últimos 5 años. Se deberá indicar, para cada año, la descripción de las mejoras implementadas, los ahorros térmico y eléctrico conseguidos, la inversión realizada, el período de retorno simple y la reducción de emisión de CO_2 asociada.

2. Con periodicidad anual, la persona, entidad o comunidad titular del edificio remitirá a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería con competencia en materia de energía el informe sobre el cumplimiento del Plan de gestión de la energía, según modelo establecido en el Anexo III.

Artículo 24. *Sistema de recogida de datos.*

1. El Plan de gestión de la energía se realizará tomando, como datos de referencia, los expresados en el Certificado Energético Andaluz del edificio y los obtenidos a través del sistema de datos a que se refieren los apartados siguientes.

2. Los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Sección deberán incorporar, antes de su puesta en funcionamiento, un sistema de recogida, almacenamiento y manejo de datos, que incluirá la instrumentación y los programas informáticos (software) necesarios para suministrar, al menos, la siguiente información:

a) Consumos de energía primaria y de energía final (térmica y eléctrica) de los equipos de consumo y emisiones de CO_2.

b) Estructura energética segmentada por usos, fuentes de energía y unidades activas.

c) Balances de energía en cada una de las unidades activas y en el conjunto del edificio.

d) Indicadores de eficiencia energética, según el Anexo IV, y calificación energética del edificio.

3. Los sistemas de recogida de datos deberán ser validados por un organismo colaborador durante el procedimiento de certificación energética del edificio, previa comprobación de su idoneidad para suministrar la información exigida en el apartado anterior, y de conformidad con la metodología establecida en el Anexo V.

Artículo 25. *Gestor energético.*

1. La persona, entidad o comunidad titular del edificio deberán encomendar la gestión del Plan de gestión de la energía a un Gestor energético, que deberá ser técnico titulado competente.

2. Son obligaciones del Gestor energético:

a) Gestionar e implementar el Plan, así como adecuarlo a las necesidades que pudieran surgir, y adoptar cualquier otra medida que estime necesaria para el cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 19.

b) Ejercer funciones de control y seguimiento de las actuaciones de mantenimiento con incidencia energética y su conformidad con el Programa de mantenimiento previsto en el artículo 14.

c) Comunicar al titular del edificio las medidas que estime adecuadas para mejorar la eficiencia energética del edificio a corto, medio y largo plazo.

d) Las indicadas en los artículos 22.3 y 22.4.

CAPÍTULO V

Certificado Energético Andaluz

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 26. *Definición y objeto.*

El Certificado Energético Andaluz para edificios acreditará:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas de aprovechamiento de energías renovables, ahorro y eficiencia energética establecidas en el Capítulo II de este Título.

b) La calificación de eficiencia energética del edificio o unidad de uso, de conformidad con lo establecido en el Capítulo III de este Título.

c) La validez del Plan de gestión de la energía del edificio, de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV de este Título.

Artículo 27. *Obligatoriedad del Certificado Energético Andaluz.*

1. Los edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título deberán disponer del «Certificado Energético Andaluz del proyecto» y del «Certificado Energético Andaluz del edificio terminado», regulados en la Sección 2.ª de este Capítulo.

2. Ningún edificio incluido en el ámbito de aplicación del presente Título podrá ser construido, ocupado o puesto en funcionamiento, sin haber obtenido previamente el correspondiente Certificado Energético Andaluz de proyecto o de edificio terminado, en virtud de lo expresado en el artículo 25 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo.

3. Los Municipios competentes no otorgarán las licencias de ocupación y primera utilización del edificio, exigibles de conformidad con el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando la solicitud de licencia no incorpore el correspondiente Certificado Energético Andaluz del edificio terminado.

4. Se prohíbe, en virtud de lo expresado en el artículo 25 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, el suministro de energía a las obras de construcción de edificios y a los edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título que no dispongan del Certificado Energético Andaluz del Proyecto previo a la ejecución de la obra, ni del Certificado Energético Andaluz del edificio terminado previa a la ocupación del edificio, o del correspondiente Certificado de exención expedido por quien redacte el proyecto con arreglo al modelo establecido en el Anexo XIV, en el que se indique que el edificio o modificación del mismo no está incluido en el ámbito de aplicación de este Reglamento. A estos efectos, las empresas suministradoras de productos energéticos deberán exigir la presentación del Certificado Energético Andaluz o, en su caso, del Certificado de exención, de forma previa a la suscripción del correspondiente contrato, no pudiéndose contratar ni iniciar el suministro energético hasta que no obre en poder de la empresa suministradora un original o copia compulsada de dicho documento.

Sección 2.ª Procedimiento de certificación energética

Artículo 28. *Certificado Energético Andaluz del Proyecto.*

1. El Certificado Energético Andaluz del Proyecto acreditará el cumplimiento de las exigencias establecidas en el presente Título, y expresará la calificación de eficiencia energética del edificio proyectado.

2. El Certificado Energético Andaluz del Proyecto será expedido por quien redacte el proyecto del edificio o sus instalaciones energéticas siguiendo el modelo establecido en el Anexo VI, y se incorporará al Proyecto de ejecución.

3. No podrá iniciarse la construcción de ningún edificio sin haber obtenido previamente el Certificado Energético Andaluz del Proyecto.

4. Los agentes implicados en el proceso de edificación, serán responsables de la correcta adecuación de los aspectos energéticos del edificio definidos en el proyecto, según lo indicado en el artículo 7 del presente Reglamento.

5. Durante la fase de construcción del edificio, las Administraciones competentes podrán realizar las pruebas e inspecciones necesarias para comprobar el cumplimiento de las prescripciones energéticas establecidas en el Proyecto.

Artículo 29. *Certificado Energético Andaluz del edificio terminado.*

1. El Certificado Energético Andaluz del edificio terminado acreditará el cumplimiento de las exigencias establecidas en el presente Título, y expresará la calificación de eficiencia energética del edificio terminado.

2. Previa verificación de las características energéticas del edificio terminado, el Certificado Energético Andaluz será suscrito por:

a) En edificios con potencia térmica nominal instalada igual o inferior a 70 kW: por la dirección facultativa de la obra en edificios de nueva construcción u otros edificios que se encuentren en los supuestos contemplados en el artículo 2.b.1.º o por un técnico titulado competente en el caso de edificios existentes no incluidos en el apartado anterior, si no existiese la dirección facultativa.

b) En edificios con potencia térmica nominal instalada superior a 70 kW: por la dirección facultativa de la obra en edificios de nueva construcción u otros edificios que se encuentren en los supuestos contemplados en el artículo 2.b.1.º o por un técnico titulado competente en el caso de edificios existentes no incluidos en el apartado anterior si no existiese la dirección

facultativa y por un organismo colaborador en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética en edificios.

3. Quienes promuevan una obra de edificación con potencia térmica nominal instalada igual o menor de 70 kW, podrán solicitar la verificación del certificado emitido por la dirección facultativa de la obra o por un técnico titulado competente, mediante certificación emitida por organismo colaborador, tanto en edificación existente como nueva.

Artículo 30. *Registro de Certificados Energéticos Andaluces.*

1. Se crea, en la Consejería con competencia en materia de energía de la Junta de Andalucía, el Registro de Certificados Energéticos Andaluces, que tendrá carácter público e informativo. Dicho registro contendrá al menos dos secciones denominadas:

a) Sección de edificación.
b) Sección de industrias e instalaciones.

Mediante Orden de la citada Consejería se desarrollarán los contenidos y procedimientos relacionados con el mismo, y en especial los relativos a los datos sobre consumos energéticos y emisiones de CO_2, que con fines estadísticos u otros fines puedan ser requeridos por la Consejería con competencias en materia de medio ambiente u otras Consejerías que en el ámbito de sus competencias así lo requieran.

2. Quien promueva la edificación con destino a terceros o, en su caso, la persona, entidad o comunidad titular del edificio deberán presentar el Certificado Energético Andaluz tanto de proyecto como de edificio terminado ante la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de energía, a efectos de su registro, así como de las comprobaciones que procedan.

Artículo 31. *Incumplimiento de las exigencias energéticas del edificio terminado.*

1. Si durante el procedimiento de verificación de las características energéticas del edificio terminado resultara que este incumple alguna de las exigencias establecidas en el presente Título, la persona responsable de la certificación comunicará a quien promueva la obra de edificación, o a la persona, entidad o comunidad titular del edificio los incumplimientos detectados, así como el plazo para subsanarlos.
2. La persona responsable de la certificación no emitirá el correspondiente Certificado Energético Andaluz en tanto no haya verificado la subsanación de las deficiencias detectadas y el cumplimiento de las exigencias energéticas que sean de aplicación.

Artículo 32. *Resolución de discrepancias entre responsables de la Certificación Energética del edificio terminado.*

1. Si durante el proceso de certificación surgieran discrepancias entre la dirección facultativa de la obra o técnico titulado competente en el caso de edificios existentes o quien promueva la obra de edificación u ostente la titularidad del edificio, y el organismo colaborador responsable de la certificación, este levantará acta de disconformidad, en la que se hará constar las deficiencias o incumplimientos detectados, así como la disconformidad de la dirección facultativa de la obra o técnico titulado competente en el caso de edificios existentes o de quien la promueve, o de la persona, entidad o comunidad titular del edificio, las causas que motivan su disconformidad y dictamen al respecto.
2. Si durante el proceso de certificación surgieran discrepancias entre la dirección facultativa de la obra o técnico titulado competente en el caso de edificios existentes y quien promueva la obra de edificación u ostente la titularidad del edificio, se someterá a dictamen de un organismo colaborador. Si el dictamen del organismo colaborador no fuese aceptado por alguna de las partes, este levantará acta de disconformidad, en la que se hará constar las deficiencias o incumplimientos detectados, así como la disconformidad de la dirección facultativa de la obra o técnico titulado competente en el caso de edificios existentes y quien la promueve, o de la persona, entidad o comunidad titular del edificio y las causas que motivan su disconformidad.

3. En el plazo de diez días, contados partir de la fecha del levantamiento del acta de disconformidad, el organismo colaborador remitirá el acta a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería con competencia en materia de energía, que, previa audiencia de las personas o entidades interesadas, dictará y notificará resolución en el plazo máximo de tres meses, contados desde la fecha de entrada en su registro del acta de disconformidad. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, se entenderá favorable a quien así se haya determinado en el dictamen emitido por el organismo colaborador sobre la cuestión planteada.

4. En los supuestos a que se refieren los apartados anteriores no se podrá solicitar la actuación certificadora de otro organismo colaborador en tanto la Delegación Provincial correspondiente no haya dictado y notificado resolución, o no haya transcurrido el plazo para ello.

Artículo 33. *Variación en la calificación de eficiencia energética del edificio terminado.*

Si no resultaran coincidentes la calificación de eficiencia energética del proyecto y la del edificio terminado, quien promueva la obra de edificación o la persona, entidad o comunidad titular del edificio podrá optar, en el plazo de seis meses, computados desde la fecha de suscripción del certificado de eficiencia energética del edificio terminado, por:

a) Aceptar la asignación de la calificación de eficiencia energética que efectivamente corresponda al edificio terminado, siempre que no sea menor a la categoría «D».

b) Adoptar las medidas necesarias para que la calificación de eficiencia energética del edificio terminado se corresponda con la certificación energética del Proyecto.

c) Adoptar las medidas que, no estando contempladas en el Proyecto de ejecución, permitan la asignación de una nueva calificación de eficiencia energética del edificio terminado, no pudiendo ser esta menor a la categoría «D».

Artículo 34. *Contenido del Certificado Energético Andaluz del edificio terminado.*

El Certificado Energético Andaluz del edificio terminado se ajustará a las especificaciones contenidas en el Anexo VI y contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Identificación de las personas o entidades que expiden la certificación.

b) Identificación del edificio.

c) Indicación de la normativa energética de aplicación en el momento de su construcción.

d) Indicación de la opción elegida, general o simplificada y, en su caso, programa informático de referencia o alternativo utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética, de acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.

e) Descripción de las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones normales de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.

f) Calificación de eficiencia energética del edificio.

g) Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo durante la ejecución del edificio, con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el Certificado Energético Andaluz con el edificio terminado.

h) Verificación de que el edificio da cumplimiento a las exigencias energéticas que le sean de aplicación.

Artículo 35. *Validez del Certificado Energético Andaluz del edificio terminado.*

1. El Certificado Energético Andaluz del edificio terminado tendrá una validez de diez años, contados a partir de su fecha de expedición.

2. Transcurrido este plazo, la persona, entidad o comunidad titular del edificio deberá obtener la renovación del Certificado Energético Andaluz, previa verificación del mantenimiento de las condiciones que motivaron su otorgamiento, por parte de técnico titulado competente para proyectar el edificio o sus instalaciones térmicas, cuando la potencia térmica nominal instalada sea menor o igual de 70 kW, o por un organismo colaborador cuando la potencia térmica nominal instalada sea mayor de 70 kW.

Artículo 36. *Actualización del Certificado Energético Andaluz del edificio terminado.*

1. Se procederá a la actualización del Certificado Energético Andaluz del edificio terminado:

a) En los supuestos de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación del edificio, cuando estas supongan la variación de la calificación de eficiencia energética del edificio o de sus principales características energéticas.
b) Cuando, por cualquier circunstancia, se produjera una variación en la calificación de eficiencia energética expresada en el Certificado Energético Andaluz del edificio terminado.

2. La persona, entidad o comunidad titular del edificio será responsable de la actualización del Certificado Energético Andaluz del edificio terminado.
3. Cuando se realicen modificaciones o reformas en los elementos constructivos o sus instalaciones térmicas que supongan una mejora de su calificación energética, los titulares de viviendas o locales de un edificio, una vez entregadas las mismas por quien haya promovido la obra podrán solicitar la calificación energética de las mismas

Artículo 37. *Efectos informativos del Certificado Energético Andaluz del edificio terminado.*

1. El Certificado Energético Andaluz del edificio terminado regulado en el presente Título producirá los efectos informativos previstos en el Real Decreto 47/2007, de 19 enero.
2. El Certificado Energético Andaluz del edificio terminado se incorporará al Libro del Edificio contemplado en el artículo 7 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
3. A los efectos informativos del Certificado Energético Andaluz de edificio terminado, serán de aplicación las normas reguladoras de la «Etiqueta de eficiencia energética», establecidas en el Capítulo III del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.
4. Todos los edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título ocupados por las Administraciones públicas en Andalucía o instituciones que presten servicios públicos exhibirán en las zonas accesibles al público, en lugar destacado y claramente visible por este, la etiqueta de eficiencia energética indicada en el apartado anterior.
5. Los edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Título de titularidad pública o privada no contemplados en el apartado anterior están obligados a la exhibición pública de la etiqueta de eficiencia energética cuando su potencia térmica nominal instalada sea superior a 70 kW.

CAPÍTULO VI

Documentos reconocidos

Artículo 38. *Definición, naturaleza jurídica y objeto.*

1. Los documentos reconocidos para la certificación energética de edificios (en adelante, documentos reconocidos) son documentos técnicos, sin valor normativo, de carácter voluntario, cuya finalidad es poner a disposición de las personas, físicas o jurídicas, responsables de la gestión o la certificación energética de proyectos o edificios terminados, determinados datos, reglas técnicas u otras informaciones adecuadas para llevar a cabo sus cometidos.
2. Los documentos reconocidos pueden tener como objeto cualquiera de las materias reguladas en el presente Reglamento, complementándolo en aquellos ámbitos en los que no se considera adecuado el establecimiento de normas imperativas y facilitando su aplicación. Sin carácter limitativo, los documentos reconocidos podrán desarrollar, especialmente, medidas para la mejora de la eficiencia energética y la calificación energética de edificios, elaboración de Planes de gestión de la energía y su implementación, o certificación energética de edificios.

Artículo 39. *Contenido de los documentos reconocidos.*

Los documentos reconocidos podrán tener el siguiente contenido:

a) Programas informáticos de calificación de eficiencia energética.

b) Especificaciones y guías técnicas o comentarios sobre la aplicación técnico-administrativa de la certificación de eficiencia energética.

c) Cualquier otro documento que facilite la aplicación de la certificación de eficiencia energética, excluidos los que se refieran a la utilización de un producto o sistema particular o bajo patente.

Artículo 40. *Documentos reconocidos con validez en la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

Se consideran documentos reconocidos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

a) Los documentos que hayan sido reconocidos como tales mediante resolución de la persona titular de la Dirección General de la Consejería con competencia en materia de energía de la Junta de Andalucía.

b) Los documentos reconocidos por la Administración del Estado, contemplados en el artículo 3 del Real Decreto 47/2007, de 19 enero, que aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, en el artículo 4 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y en el artículo 6 del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, en la parte que puedan ser aplicables para acreditar el cumplimiento de las prescripciones de este Reglamento, lo cual se determinará por Resolución de la Dirección General de la Consejería competente en materia de energía, en la que se tomarán en consideración los informes técnicos oportunos emitidos por entidades de reconocido prestigio u organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética.

Artículo 41. *Registro de documentos reconocidos.*

Se crea en la Consejería con competencia en materia de energía de la Junta de Andalucía el Registro General de documentos reconocidos en Andalucía, que tendrá carácter público e informativo. Dicho registro contendrá, al menos dos secciones denominadas:

a) Sección de edificación.

b) Sección de industrias e instalaciones.

TÍTULO II

Industrias e instalaciones

[. . .]

TÍTULO III

Obligación de uso de biocarburantes y biogás

[. . .]

TÍTULO IV

Régimen jurídico de los organismos colaboradores en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética

[. . .]

TÍTULO V

Control administrativo, inspección y régimen sancionador

[. . .]

§ 22

Decreto-ley 1/2014, de 18 de marzo, por el que se regula el programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 58, de 26 de marzo de 2014
Última modificación: 21 de julio de 2014
Referencia: BOJA-b-2014-90268

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente decreto-ley tiene por objeto la regulación del Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía destinado a facilitar la realización de inversiones de ahorro y eficiencia energética y energías renovables en los edificios ubicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para los años 2014 y 2015.

2. El Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía está integrado por las siguientes líneas de actuación:

a) Incentivos dirigidos a promover actuaciones que favorezcan el ahorro energético, la mejora de la eficiencia energética y el aprovechamiento de las energías renovables en edificios ubicados en Andalucía, a través de la realización de obras de rehabilitación, reforma, adecuación al uso e instalaciones eficientes.

b) Instrumentos para facilitar el acceso a la financiación de las pymes ligadas a un modelo de construcción sostenible, incluidas las empresas de economía social, poniendo a su disposición instrumentos financieros flexibles y adaptados a sus necesidades.

c) Constitución de la Mesa de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, como un espacio de participación especializado en construcción sostenible que defina e impulse un Plan Integral para la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía en el periodo 2014-2020.

TÍTULO I

Ayudas para la realización de inversiones de ahorro y eficiencia energética y energías renovables en edificios

CAPÍTULO I

Incentivos para la realización de inversiones de ahorro y eficiencia energética y energías renovables en edificios

Artículo 2. *Régimen jurídico.*

1. Los incentivos se regirán por lo previsto en el presente decreto-ley y en las siguientes normas:

a) La Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera.
b) El Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera, así como las demás normas básicas que desarrollen la Ley.
c) El Título VII del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.
d) La Ley anual del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
e) El Decreto 282/2010, de 4 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía.
f) La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
g) La Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.
h) La Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.
i) Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.
j) Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía.
k) El Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos (Internet).
l) La Orden de 25 de febrero de 2002, por la que se crea y regula la base de datos de subvenciones y ayudas públicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Con carácter específico, los incentivos regulados en el presente decreto-ley se regirán por las siguientes normas:

a) Reglamento (CE) núm. 1083/2006 del Consejo de 11 de julio de 2006, por el que se establecen las disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo y al Fondo de Cohesión.
b) Reglamento (CE) núm. 1080/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo de 5 de julio de 2006 relativo al FEDER.
c) Reglamento (CE) núm. 1828/2006, de la Comisión, de 8 de diciembre de 2006, por el que se fijan normas de desarrollo para el Reglamento (CE) 1083/2006 del Consejo, por el que se establecen disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo y al Fondo de Cohesión, y el Reglamento (CE) núm. 1080/2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo al Fondo Europeo de Desarrollo Regional.
d) Reglamento (UE) núm. 1407/2013, de la Comisión, de 18 de diciembre de 2013 relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas de minimis (DO L 352 de 24.12.2013 pág.1).
e) Orden de 23 de julio de 2008, modificada por la Orden de 6 de septiembre de 2013, por la que se establecen normas para la gestión y coordinación de las intervenciones cofinanciadas con Fondos Europeos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el período de programación 2007-2013.

f) Instrucción 1/2013, de la Dirección General de Fondos Europeos y Planificación, por la que se establecen los requisitos aplicables al pago de gastos cofinanciados con fondos europeos.

g) Criterios de selección de operaciones aprobados por el Comité de Seguimiento para la aplicación del Programa Operativo FEDER de Andalucía.

Artículo 3. *Definiciones.*

A efectos del presente decreto-ley, serán tenidas en cuenta las definiciones establecidas en la normativa comunitaria y nacional de desarrollo o transposición de la misma, y en particular, las siguientes:

1. Edificio: Todo bien inmueble, con independencia de su uso, fijo e inseparable del suelo cerrado perimetralmente y cubierto que comprenda una o más viviendas, locales o espacios desarrollados vertical u horizontalmente en los que se realicen actividades habituales o permanentes, que constituyen una sola propiedad o que se rigen como una comunidad de propietarios independientes, aunque pertenezcan con otros edificios a un mismo conjunto inmobiliario. Asimismo, se incluyen los espacios y elementos de urbanización exteriores adscritos al mismo, así como las instalaciones y equipamiento de los mismos.

2. Coste incentivable: Importe de la inversión o gasto necesario para el cumplimiento de la finalidad del incentivo, de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto-ley.

3. Medidas de eficiencia energética: Aquellas que contribuyen a aumentar la capacidad de un edificio para realizar su función con menor consumo de energía y aprovechamiento eficiente de energías renovables.

4. Medidas de alta eficiencia energética: Aquellas que contribuyen a aumentar la capacidad de un edificio para realizar su función con el menor consumo de energía posible y aprovechamiento eficiente de energías renovables, y que son detalladas como tales en los Anexos I y II del presente decreto-ley.

5. Integración arquitectónica de instalaciones de energías renovables: Aquella disposición de los equipos de captación o elementos para el almacenamiento del combustible, en el caso de instalaciones de biomasa, en la que cumplen una doble función energética y arquitectónica y además sustituyen elementos constructivos convencionales. La integración arquitectónica abarca al sistema de acumulación energética, incluyendo su disposición en el interior del edificio.

6. Gestor energético: Titulado técnico competente que realiza el Informe de Evaluación del Edificio, en los casos en que sea preceptivo, estudia y proyecta las medidas de eficiencia energética objeto de incentivación a través del presente decreto-ley, participa en la dirección de la obra, suscribe el correspondiente certificado final de obra y en su caso diseña el Plan de Gestión de la Energía del edificio, así como aquellas otras establecidas en el Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables y la Eficiencia Energética en Andalucía, en caso de que sea de aplicación.

7. Informe de Evaluación del Edificio: Informe a que se refiere el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

8. Plan de Gestión de la Energía: Conjunto de acciones técnicas y organizativas encaminadas a conocer la estructura de los consumos energéticos de un edificio, de su eficiencia energética y el mantenimiento en el tiempo de esta, así como las posibilidades de ahorro.

9. Proyecto: Conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras o actuaciones objeto de los incentivos.

10. Obra o actuación mayor: Las comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como otras que, por la normativa de aplicación, requieren la redacción de proyecto.

11. Empresas ligadas al sector de la construcción sostenible: Aquellas que llevan a cabo obras e instalaciones en edificios relacionadas con el ahorro, la eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, así como sus proveedoras.

12. Reserva previa de fondos: Trámite previo a la solicitud de incentivo que se realiza por parte de las empresas que tengan la condición de colaboradoras conforme a lo establecido en el presente decreto-ley, con antelación a la ejecución de la actuación incentivable,

concretamente en el momento en que la persona o entidad beneficiaria formaliza el encargo de dicha actuación, con objeto de que los fondos destinados a incentivar las actuaciones estén disponibles cuando se finalice la ejecución de la actuación y se presente la solicitud de incentivo. La reserva de los fondos está condicionada a la presentación de la solicitud de incentivo y se mantendrá vigente durante el plazo que se establece en el presente decreto-ley. El incumplimiento de la citada condición, determina el vencimiento automático de la reserva efectuada.

13. Incentivo: Ayuda consistente en sufragar una parte de las actuaciones incentivables previstas en el presente decreto-ley que cumpla con los requisitos previstos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Artículo 4. *Personas o entidades beneficiarias.*

1. Podrán solicitar los incentivos previstos en el presente decreto-ley las personas físicas y jurídicas, así como las entidades sin personalidad jurídica previstas en el artículo 11.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Quedan excluidos los organismos o entidades públicas que tengan la consideración de poder adjudicador conforme a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional novena.

2. No se podrá obtener la condición de persona o entidad beneficiaria cuando concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13.2 y 3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y demás normativa de aplicación.

Artículo 5. *Tipología y requisitos de las actuaciones objeto de los incentivos.*

1. Los incentivos se destinarán a actuaciones en edificios ubicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía que favorezcan el ahorro energético, la mejora de la eficiencia energética, el aprovechamiento de las energías renovables, y que cumplan con las condiciones establecidas en el presente decreto-ley. Estas actuaciones deben encuadrarse en alguna de las siguientes:

a) Obras de adecuación energética de edificios.

b) Instalaciones energéticamente eficientes en la edificación e infraestructuras, eléctricas o térmicas.

2. Las actuaciones objeto de los incentivos, así como su finalidad y requisitos, se establecen en los Anexos I y II del presente decreto-ley.

3. Para que las actuaciones incluidas en los Anexos I y II sean incentivables al amparo del presente decreto-ley, deberán ser ejecutadas y justificadas en la forma y plazos establecidos en los artículos 9 y 20, y en cualquier caso, a partir de la fecha de entrada en vigor del presente decreto-ley y antes del 30 de junio de 2015. Los plazos que se establezcan en las correspondientes resoluciones de concesión deberán ajustarse a la citada fecha máxima.

Artículo 6. *Cuantía de los incentivos y costes incentivables.*

1. Los incentivos se ajustarán a los porcentajes previstos en los Anexos I y II para cada tipo de actuación incentivable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 9.1.i) los incentivos concedidos a las empresas no podrán superar los 200.000 euros por empresa durante cualquier período de tres ejercicios fiscales. En el caso de empresas que realicen por cuenta ajena operaciones de transporte de mercancías por carretera, los incentivos concedidos no excederán de 100.000 euros, sin que los mismos se puedan utilizar para la adquisición de vehículos de transporte de mercancías por carretera.

Para el resto de personas y entidades beneficiarias, los incentivos no superarán los 200.000 euros por beneficiario, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional novena.

2. El importe de los incentivos en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente, o en concurrencia con incentivos o ayudas de otras Administraciones

Públicas, o de otros entes públicos o privados, nacionales o internacionales, supere el coste de la actuación incentivada.

3. Se consideran costes incentivables aquellos que, conforme a las características de la actuación incentivada, sean necesarios para el cumplimiento de la finalidad de las actuaciones del Anexo I y II, y en particular:

a) Gastos de obra civil directamente vinculados a la actuación incentivable.

b) Adecuación de los elementos de las edificaciones afectadas por la realización de las medidas objeto de los incentivos, inclusive en su caso, la restitución de la realidad alterada por la adecuación a la situación anterior.

c) Instalaciones, equipos y elementos auxiliares.

d) Montaje, desmontaje o demolición de elementos existentes.

e) Equipos para la medición, seguimiento, control y gestión de las instalaciones y actuaciones incentivables, incluidos los elementos que permiten difundir los resultados energéticos y medioambientales ligados a las actuaciones realizadas.

f) Proyectos, dirección facultativa y gestión energética.

4. Se considerará gasto realizado el que ha sido efectivamente pagado en la forma y plazos establecidos en el presente decreto-ley.

5. En ningún caso, el coste de adquisición de los gastos incentivables podrá ser superior al valor de mercado.

6. No serán costes incentivables:

a) Las obras de edificación de nueva construcción.

b) El informe de evaluación a que se refiere la Ley 8/2013, de 26 de junio.

c) Los intereses deudores de las cuentas bancarias.

d) Los intereses, recargos y sanciones administrativas y penales.

e) Los gastos de procedimientos judiciales.

f) Los costes distintos a los previstos en el apartado 3.

7. En ningún caso serán incentivables aquellos costes correspondientes a actuaciones que hayan sido iniciadas, realizadas, facturadas, así como aquellas para las que se hayan presentado las comunicaciones previas o solicitudes de las correspondientes licencias urbanísticas con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto-ley.

8. Los tributos son gastos incentivables cuando la persona o entidad beneficiaria del incentivo los abone efectivamente. En ningún caso se consideran gastos incentivables los impuestos indirectos cuando sean susceptibles de recuperación o compensación ni los impuestos personales sobre la renta.

9. Cuando el importe del gasto incentivable supere las cuantías establecidas en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público para el contrato menor, la persona o entidad beneficiaria deberá solicitar como mínimo tres ofertas de diferentes proveedores, en los términos establecidos en el artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Artículo 7. *Financiación, limitaciones presupuestarias y control.*

1. Los incentivos regulados en la presente disposición se financian en un 80% a través del Fondo Europeo Desarrollo Regional (FEDER).

La referida financiación estará sujeta a las disposiciones del Título V del Reglamento (CE) núm. 1083/2006 del Consejo de 11 de julio de 2006 por el que se establecen las disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo y al Fondo de Cohesión.

2. La concesión de las ayudas estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes, de acuerdo con el artículo 119.2.j) del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

La Agencia Andaluza de la Energía establecerá las medidas necesarias para informar a la Intervención General de la Junta de Andalucía acerca del cumplimiento de los importes globales previstos en su programa de actuación, inversión y financiación y en su presupuesto de explotación y capital, a los efectos previstos en el artículo 58.5 del referido Texto Refundido.

En orden al cumplimiento de la normativa reguladora de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, el órgano concedente de los incentivos previsto en el artículo 17, con cumplimiento de la normativa reguladora de las subvenciones, podrá dejar sin efecto la convocatoria de aquellos incentivos que no hayan sido objeto de resolución de concesión conforme a la distribución provincial prevista en el apartado 4.

3. Los incentivos se concederán con cargo a los créditos presupuestarios del artículo 74 del Programa 73A «Planificación, desarrollo energético y fomento de la minería» del Servicio 17 (Fondos FEDER) hasta un máximo de 150 millones de euros.

4. Con el fin de facilitar la consecución del principio de cohesión territorial, la distribución de los incentivos se realizará conforme al peso poblacional de cada una de las provincias de Andalucía, conforme a los siguientes importes, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado primero de la disposición adicional quinta.

Territorio	Peso poblacional (*)	Distribución provincial del presupuesto
Almería	8,23%	12.341.060,35
Cádiz	14,87%	22.303.642,13
Córdoba	9,59%	14.380.880,83
Granada	11,02%	16.522.575,03
Huelva	6,21%	9.315.702,32
Jaén	7,97%	11.960.261,21
Málaga	19,05%	28.576.455,56
Sevilla	23,07%	34.599.422,57
Andalucía	100,00%	150.000.000,00
(*) Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2011.		

5. En el caso de eventuales aumentos sobrevenidos en el crédito disponible, la persona titular del órgano concedente conforme a lo dispuesto en el artículo 17, podrá proceder a la resolución complementaria de la concesión de los incentivos, que incluya solicitudes que, aun cumpliendo todos los requisitos, no hayan sido beneficiarias por agotamiento del mismo.

6. El régimen de control de los incentivos se realizará mediante control financiero permanente conforme a lo dispuesto en el artículo 94 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, y en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 8 de mayo de 2007, y mediante control financiero previo en los supuestos y en la forma previstos en la Resolución de 15 de diciembre de 2009, de la Intervención General de la Junta de Andalucía, sobre la implantación del procedimiento previsto en el párrafo segundo del artículo 85.2 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía en las entidades sometidas a control financiero permanente.

Artículo 8. *Procedimiento de concesión.*

El procedimiento de concesión de incentivos se iniciará a solicitud de la persona o entidad interesada, y se tramitará y resolverá en régimen de concurrencia no competitiva por orden cronológico de entrada en el Registro Telemático Único de la Administración de la Junta de Andalucía, en atención a la mera concurrencia de una determinada situación en la persona o entidad perceptora, sin que sea necesario establecer la comparación de solicitudes ni otra prelación entre las mismas, de conformidad con lo previsto en el artículo 120.1 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

Artículo 9. *Tramitación de los incentivos.*

1. Las solicitudes de incentivos correspondientes a inversiones incentivables de importe inferior a 18.000 euros, IVA excluido, se tramitarán por un procedimiento simplificado con las siguientes características:

a) Intervención como empresas colaboradoras de aquellas empresas proveedoras de los bienes y/o servicios objeto de las actuaciones incentivables que soliciten ante el órgano concedente colaborar en la gestión y tramitación de los incentivos.

Las empresas solicitantes deberán indicar la tipología o tipologías de actuación del artículo 5 para la que solicitan su adhesión. No obstante, podrán solicitar, asimismo, su adhesión aquellas empresas que realicen exclusivamente los proyectos, dirección facultativa y gestión energética previstos en la letra f) del artículo 6.3, los cuales deberán ser objeto de una solicitud de incentivo independiente al de las obras a las que se refieran, en el caso de las actuaciones recogidas en el Anexo I.

Las empresas colaboradoras tendrán la consideración de entidad colaboradora a los efectos previstos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, para los reintegros, pérdidas del derecho al cobro, y la exigencia de responsabilidades.

b) El suministro del bien, la prestación del servicio y/o ejecución de la actuación incentivable deberá realizarse necesariamente por las empresas colaboradoras previamente autorizadas por la Agencia Andaluza de la Energía conforme a lo establecido en el artículo 11.

c) La empresa colaboradora expedirá factura por la realización de la actuación incentivable o, en su caso, el documento sustitutivo de la misma según lo dispuesto en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

La aplicación informática de tramitación de los incentivos generará automáticamente un modelo factura con los requisitos mínimos exigidos por la normativa de aplicación y en el presente decreto-ley. Asimismo, la referida aplicación generará un modelo de anexo a la factura que incluirá las características técnicas de la actuación incentivable señaladas en la solicitud de incentivo. La factura y el anexo técnico que expida la empresa colaboradora deberán ajustarse al contenido mínimo de dichos modelos.

d) La representación de los solicitantes de los incentivos se articulará a través de las empresas colaboradoras mediante el formulario establecido en el Anexo III. En dicho formulario se incluye información sobre las obligaciones que corresponden a la persona o entidad beneficiaria y a la empresa colaboradora, sobre el registro de empresas colaboradoras existentes, y el alcance de la representación.

e) Las actuaciones incentivables se ejecutarán previamente a la solicitud de incentivo y con posterioridad a la reserva previa de fondos, por lo que la documentación justificativa de la ejecución y pago de las referidas actuaciones deberá aportarse junto con la solicitud del incentivo como requisito para la tramitación y resolución de la misma. Cada solicitud de incentivo solo podrá acompañarse de una única factura que deberá comprender el gasto total correspondiente a la actuación incentivable.

f) El pago del incentivo se hará por cesión del derecho de cobro a la empresa colaboradora a través del formulario de representación establecido en el Anexo III.

La empresa colaboradora solicitará, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.1.1, una reserva previa de fondos públicos suficientes para la concesión de los incentivos que tramite en representación de los solicitantes en el momento en que estos formalicen el encargo de la actuación incentivable, y antes de la solicitud del incentivo. El importe de dicha reserva estará condicionado a las disponibilidades presupuestarias existentes en cada momento. En estos casos, confirmada la misma, se generará, en su caso, la obligación económica a que se refiere el artículo 26.1 del Texto Refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

La empresa colaboradora anticipará el incentivo a la persona o entidad beneficiaria aplicando una reducción en el importe total de la factura por una cuantía equivalente al importe del incentivo cedido por la misma, sin que en estos casos la empresa colaboradora pueda exigir a la persona o entidad beneficiaria el abono del importe correspondiente al incentivo cuyo cobro ha sido cedido a la misma.

g) El abono del incentivo cedido a la empresa colaboradora se realizará mediante un único pago por el importe total de dicho incentivo, previa aportación de la factura que comprenda el gasto total correspondiente a la actuación incentivable.

h) La tramitación del incentivo se realizará de forma telemática mediante firma electrónica de la empresa colaboradora que tenga conferida la representación de la persona o entidad beneficiaria.

i) Los incentivos concedidos a las empresas dentro de este procedimiento deberán cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento (UE) núm. 1407/2013 de la Comisión,

de 18 de diciembre de 2013 relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas de minimis.

2. Las solicitudes de incentivos correspondientes a inversiones incentivables de importe igual o superior a 18.000 euros, IVA excluido, se presentarán, en todo caso, antes del inicio de la actuación incentivable. Las facturas, comunicaciones previas o solicitudes de las correspondientes licencias urbanísticas anteriores a la fecha de presentación de las correspondientes solicitudes de incentivo no serán incentivables en los términos previstos en el artículo 6 del presente decreto-ley.

Las solicitudes de incentivo por los referidos importes se tramitarán igualmente por el procedimiento simplificado previsto en el apartado anterior, con las siguientes particularidades:

a) La resolución de concesión del incentivo establecerá los plazos máximos de ejecución y justificación de la actuación incentivada.

b) No procederá solicitar una reserva previa de fondos públicos.

c) Se admitirá la realización de un pago parcial, previa aportación de la factura acreditativa de la ejecución de, al menos, el 50% de la actuación incentivada. El pago final se realizará previa presentación de la factura correspondiente al importe restante.

Artículo 10. *Medios electrónicos.*

1. La tramitación de las solicitudes previstas en el presente decreto-ley se realizará utilizando solo medios electrónicos, resultando acreditada dicha obligatoriedad conforme al artículo 27.6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, ya que la solicitud de incentivo será presentada por las empresas colaboradoras en representación de las personas o entidades beneficiarias, que por razón de su capacidad técnica tienen garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos. Por ello, se prevé la presentación exclusivamente en el Registro Telemático Único de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la siguiente dirección electrónica: http://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacioncienciayempleo.

2. Para la presentación de las solicitudes acogidas al presente decreto-ley, las empresas colaboradoras deberán disponer de certificados electrónicos reconocidos expedidos por cualquiera de los prestadores de servicios de certificación cuyos certificados reconoce la Administración de la Junta de Andalucía. En el caso de personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica los certificados electrónicos serán los correspondientes a dicha entidad. Igualmente, se podrán utilizar los sistemas de firma electrónica incorporados al Documento Nacional de Identidad, para personas físicas, en los términos de los artículos 13 y 14 de la citada Ley 11/2007, de 22 de junio.

Artículo 11. *Adhesión de empresas colaboradoras.*

1. Podrán intervenir como empresas colaboradoras en el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía aquellas empresas que soliciten su adhesión en alguna de las tipologías de actuaciones incentivables de este decreto-ley, y estén constituidas como tales para el suministro del bien, prestación del servicio y/o ejecución de la actuación incentivable.

2. Las solicitudes de adhesión se ajustarán al formulario previsto en el Anexo IV que estará disponible en la web de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, e irán dirigidas a la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía.

3. Una vez comprobado por parte de la Agencia Andaluza de la Energía que la empresa solicitante haya cumplimentado correctamente todos los extremos requeridos en la solicitud, le asignará un código identificativo y la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía la inscribirá en el registro de empresas colaboradoras en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde la presentación de la solicitud. El vencimiento de dicho plazo máximo sin que se haya inscrito a la empresa colaboradora en el citado registro, legitima a la empresa solicitante para entender desestimada por silencio administrativo su solicitud de adhesión.

4. La inscripción en el registro de empresas colaboradoras se publicará en la web de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, en los términos del artículo 59.6.a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y del artículo 12 de la Ley 11/2007, de 22 de junio. En todo caso, esta publicación sustituye a la notificación personal y surtirá los mismos efectos. En dicho registro se incluirá la fecha de inscripción, la razón social de la empresa colaboradora, el domicilio social, el teléfono, la/s tipología/s a la/s que está adherida, código identificativo de empresa colaboradora y, en su caso, el nombre comercial, fax, dirección de correo electrónico y página web. El citado registro será de acceso público.

La inscripción en el citado registro implica la autorización a la Agencia Andaluza de la Energía para que los referidos datos de la empresa colaboradora sean utilizados en aquellas medidas dirigidas a informar a las personas o entidades beneficiarias y a las empresas colaboradoras sobre las condiciones del Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, y en particular, las referidas a informar sobre las actuaciones incentivables, porcentajes de los incentivos, procedimiento de tramitación, localización de las empresas colaboradoras y resultados estadísticos de las actuaciones incentivadas y las ejecutadas por las citadas empresas colaboradoras.

5. La empresa solicitante no estará autorizada a actuar como empresa colaboradora en este Programa hasta tanto no figure inscrita en el citado registro. En el caso de que la empresa no cumpliera con los requisitos exigidos para ser colaboradora o la solicitud no estuviese correctamente cumplimentada, se notificará telemáticamente a la misma el requerimiento para que subsanase en el plazo máximo de diez días, con la indicación de que si no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud, previa resolución que será dictada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o, en su caso, se dictará la resolución de desestimación de la adhesión que corresponda.

6. La solicitud de adhesión conlleva la autorización a la Agencia Andaluza de la Energía para que pueda recabar, respecto a la empresa colaboradora, la información o la remisión de datos a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, a la Tesorería General de la Seguridad Social, y a la Consejería de Hacienda y Administración Pública, efectuándose de oficio por parte de la Agencia Andaluza de la Energía las correspondientes comprobaciones.

7. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, determinará la imposibilidad de continuar actuando como empresa colaboradora desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos y se dicte el correspondiente acuerdo de suspensión cautelar conforme al procedimiento previsto en el artículo 12.2, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

En particular, en el caso de que se detectasen indicios de que la empresa colaboradora promueve o aplica precios superiores a los de mercado, lleven a cabo conductas colusorias o cualquier otro tipo de conducta prohibida en la normativa de defensa de la competencia, la Agencia Andaluza de la Energía lo pondrá inmediatamente en conocimiento de la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía, a los efectos, en su caso, de la imposición de las pertinentes sanciones pecuniarias a la empresa colaboradora, además de cualesquiera otras responsabilidades a que hubiera lugar.

Artículo 12. *Obligaciones de las empresas colaboradoras.*

1. Serán obligaciones de las empresas colaboradoras las siguientes:

a) Ejecutar la actuación incentivable en la forma y plazos establecidos en el presente decreto-ley y, en su caso, en la resolución de concesión del incentivo, y adecuar su actuación a los requisitos y exigencias del Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía.

b) Actuar en representación de las personas y entidades beneficiarias en la solicitud y tramitación de los incentivos, presentando la documentación exigida en el presente decreto-ley la subsanación, en su caso, así como en la justificación del incentivo.

c) Comprobar el cumplimiento de la persona o entidad solicitante del incentivo de estar al corriente de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, y de no tener deudas en período ejecutivo de cualquier ingreso de derecho público de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En el caso de las actuaciones

previstas en el artículo 9.1, dicha comprobación se deberá realizar en el momento de presentar la solicitud del incentivo, y cuando se trate de entidades sin personalidad jurídica, la referida comprobación se extenderá a cada uno de sus miembros. La solicitud de incentivo vinculada a dicha reserva no podrá resolverse estimatoriamente si dicho extremo no queda acreditado, acompañándose a tal fin, a la solicitud de incentivo, los documentos acreditativos del cumplimiento por parte de las personas o entidades beneficiarias de las citadas obligaciones.

d) Actuar como cesionaria de derecho de cobro de los incentivos en los supuestos previstos en el artículo 9.1, solicitando una reserva anticipada de fondos públicos en el momento en que exista una formalización del encargo por parte de la persona o entidad beneficiaria relacionado con la actuación incentivable y, en todo caso, antes de la solicitud de incentivo, e informando al interesado, con carácter previo a la solicitud de la reserva, que la cuantía y validez de la misma está condicionada a la presentación de la solicitud de incentivo en el plazo de vigencia de dicha reserva.

e) Informar de las ventajas de las actuaciones energéticas objeto de los incentivos, así como sobre la existencia del registro de empresas colaboradoras, e incluir la publicidad sobre el incentivo concedido en lugar visible y en la forma y tamaño que se determine por parte de la Agencia Andaluza de la Energía. En particular, se deberán llevar a cabo las actuaciones de publicidad y difusión de la participación comunitaria de acuerdo con lo estipulado en la Sección 1 del Capítulo II del Reglamento (CE) 1828/2006, de la Comisión de 8 de diciembre, así como la información y publicidad institucional de la Junta de Andalucía.

f) Adecuar todas las acciones o medidas de difusión o publicidad que se lleven a cabo en relación con las actuaciones incentivables a las disposiciones reguladoras de estos incentivos y a la Guía de Publicidad que establezca la Agencia Andaluza de la Energía. La citada Guía se publicará en la web de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en los términos del artículo 59.6.a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y del artículo 12 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, sustituyendo dicha publicación a la notificación personal, y surtiendo los mismos efectos. Asimismo, la empresa estará obligada a solicitar autorización previa de dicha entidad para los casos no previstos en la referida Guía de Publicidad, y para aquellos en los que se pretendan realizar cualquier variación o modificación respecto a lo establecido en la misma. Dicha autorización será dictada por la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía en el plazo máximo de quince días. El vencimiento de dicho plazo máximo sin que se haya autorizado la modificación solicitada, legitima a la empresa solicitante para entender desestimada por silencio administrativo su solicitud de modificación.

g) Comunicar a las personas o entidades beneficiarias a través del Anexo III el porcentaje de cofinanciación con fondos FEDER, así como que la aceptación de esta financiación implicará su inclusión en una lista pública de beneficiarios, que será objeto de publicación electrónica o por otros medios según lo previsto en el Reglamento (CE) núm. 1828/2006.

h) Facilitar a la persona o entidad beneficiaria una copia del Anexo III de solicitud de incentivo y autorización a la empresa colaboradora para actuar en representación del solicitante.

i) Remitir a la Agencia Andaluza de la Energía la documentación verificada para que, por parte de esta, se proceda a la resolución y pago de los incentivos.

j) Asumir los gastos de gestión asociados a su actuación como empresa colaboradora que, en ningún caso, podrán ser repercutidos a la persona o entidad beneficiaria.

k) Conservar las facturas y demás soportes justificativos de los gastos imputados, incluidos los documentos electrónicos, así como los correspondientes justificantes de pago, para su puesta a disposición de los órganos administrativos, de gestión y de control, para el caso de que sean requeridos. El período de conservación será el establecido en el artículo 90 del Reglamento (CE) número 1083/2006, del Consejo de 11 de julio de 2006.

l) Someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por el órgano concedente para verificar el cumplimiento de las obligaciones y requisitos previstos en el presente decreto-ley, así como a las actuaciones de verificación y control de la Dirección General de Fondos Europeos, de los órganos de control de la Comisión Europea y cualesquiera otras actuaciones de comprobación y/o control financiero que puedan realizar los órganos de

control competentes, tanto nacionales como comunitarios, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

m) Someterse a las actuaciones de comprobación y control financiero que corresponden a la Intervención General de la Junta de Andalucía, en relación con los incentivos y ayudas concedidas, y a las previstas en la legislación del Tribunal de Cuentas y de la Cámara de Cuentas de Andalucía, facilitando cuanta información le sea requerida por dichos órganos.

n) Comunicar al órgano concedente el cambio de domicilio social, o de la dirección de correo electrónico durante el período en el que el incentivo es susceptible de control.

ñ) Facilitar, a requerimiento de la Agencia Andaluza de la Energía, información sobre el desarrollo y resultados obtenidos por la actuación objeto de incentivo.

o) Proceder al reintegro de los fondos percibidos en los supuestos contemplados en el artículo 24 del presente decreto-ley.

2. El incumplimiento por parte de las empresas colaboradoras de cualquiera de las obligaciones previstas en el apartado 1 conllevará la pérdida de su condición de empresa colaboradora durante la vigencia del presente decreto-ley, que será declarada previa audiencia de la misma en el improrrogable plazo de quince días computado desde la fecha de inicio del procedimiento, mediante resolución de la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía que será dictada en el plazo máximo de dos meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan y las que puedan exigir directamente las personas o entidades beneficiarias conforme a la normativa de aplicación.

La pérdida de la condición de empresa colaboradora implicará, además de la exclusión del registro de empresas colaboradoras, la obligación de retirar de forma inmediata cualquier medida de publicidad o difusión relacionada con el incentivo.

En caso de que se detectase por parte de la Agencia Andaluza de la Energía un posible incumplimiento de la normativa aplicable en materia laboral y de la Seguridad Social, prevención de riesgos y salud laboral, responsabilidad civil, consumidores y usuarios, de protección del medio ambiente y cualquier otra normativa que sea de obligado cumplimiento para la empresa, se pondrá en conocimiento de los organismos competentes y se suspenderá cautelarmente la adhesión al Programa hasta tanto se dicte la resolución que corresponda por parte de los referidos organismos.

Artículo 13. *Obligaciones de las personas o entidades beneficiarias.*

1. Son obligaciones de la persona o entidad beneficiaria:

a) Cumplir el objetivo, ejecutar la actuación, realizar la actividad o adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión del incentivo en la forma y plazos establecidos en este decreto-ley, y en su caso, en la resolución de concesión.

b) Justificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determine la concesión o disfrute del incentivo.

c) Someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por el órgano concedente para verificar el cumplimiento de las obligaciones y requisitos previstos en el presente decreto-ley, así como a las actuaciones de verificación y control de la Dirección General de Fondos Europeos, de los órganos de control de la Comisión Europea y cualesquiera otras actuaciones de comprobación y/o control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto nacionales como comunitarios, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

d) Someterse a las actuaciones de comprobación y control financiero que corresponden a la Intervención General de la Junta de Andalucía, en relación con los incentivos y ayudas concedidas, y a las previstas en la legislación del Tribunal de Cuentas y de la Cámara de Cuentas de Andalucía, facilitando cuanta información le sea requerida por dichos órganos.

e) Comunicar al órgano concedente la obtención de otros incentivos, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades incentivadas, de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales o internacionales. Esta comunicación deberá efectuarse tan pronto como se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de

la aplicación dada a los fondos percibidos. Asimismo, se comunicará cualquier alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión del incentivo.

f) Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social y de no tener deudas en período ejecutivo de cualquier ingreso de derecho público de la Comunidad Autónoma de Andalucía con anterioridad a dictarse la propuesta de resolución. Cuando se trate de entidades sin personalidad jurídica, dicha obligación debe cumplirse por parte de todos sus miembros. En el caso de las actuaciones previstas en el artículo 9.1, el cumplimiento de dicha obligación deberá acreditarse ante la empresa colaboradora previamente a la presentación de la solicitud del incentivo.

g) Disponer de una contabilidad separada conforme a lo dispuesto en el artículo 60.d) del Reglamento (CE) 1083/2006, del Consejo, de 11 de julio, así como de libros contables, registros diligenciados y demás documentos debidamente auditados en los términos exigidos por la legislación mercantil y sectorial aplicable a la persona o entidad beneficiaria en cada caso, y cuantos estados contables y registros específicos exija la legislación tributaria y demás registros que sean necesarios con la finalidad de garantizar el adecuado ejercicio de las facultades de comprobación y control.

h) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos y, en particular, los originales de las facturas y demás soportes justificativos de los gastos imputados, incluidos los documentos electrónicos, así como los correspondientes justificantes de pago, para su puesta a disposición de los órganos administrativos, de gestión y de control, para el caso de que sean requeridos. El período de conservación será el establecido en el artículo 90 del Reglamento (CE) número 1083/2006, del Consejo, de 11 de julio de 2006, publicado en el «Diario Oficial de la Unión Europea» de 31 de julio de 2006.

i) Incluir la información o publicidad sobre el incentivo concedido por la Agencia Andaluza de la Energía, en lugar visible y en la forma y tamaño que se determine por parte de la misma. Asimismo, se deberán llevar a cabo las actuaciones de publicidad y difusión de la participación comunitaria de acuerdo con lo estipulado en la Sección 1 del Capítulo II del Reglamento (CE) 1828/2006, de la Comisión, de 8 de diciembre.

j) Obtener las autorizaciones administrativas que para la ejecución de las obras exijan las disposiciones legales vigentes.

k) Destinar y mantener los bienes al fin concreto para el que se concedió el incentivo, que no podrá ser inferior a tres años en caso de inversiones realizadas por empresas o cinco en el caso de bienes inscribibles en un registro público, ni a dos años para el resto de bienes. En el caso de bienes inscribibles en un registro público, deberá hacerse constar en la escritura esta circunstancia, así como el importe del incentivo concedido, debiendo ser objeto estos extremos de inscripción en el registro público correspondiente.

Cualquier sustitución, cambio de destino, enajenación o gravamen, deberá ser autorizado con carácter previo por el órgano concedente en los términos contemplados en el artículo 31.5 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. En los casos de bienes inscribibles en un registro público, el adquiriente asumirá la obligación de destino de los bienes por el período restante y, en caso de incumplimiento de la misma, del reintegro del incentivo.

l) Aceptar su inclusión en una lista pública de beneficiarios, que será objeto de publicación electrónica o por otros medios según lo previsto en el Reglamento (CE) núm. 1828/2006, de la Comisión, de 8 de diciembre.

m) Someterse, en su caso, a los trámites establecidos en la legislación medioambiental de la Comunidad Autónoma, y en particular, en lo referente a la no afección de la actuación para el que se solicita el incentivo a los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000 para actividades señaladas en el artículo 27.1.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental.

n) Comunicar al órgano concedente el cambio de domicilio o de la dirección de correo electrónico durante el período en el que el incentivo es susceptible de control.

ñ) Facilitar a la Agencia Andaluza de la Energía, a requerimiento de esta, información sobre el desarrollo y resultados obtenidos por la actuación objeto de incentivo.

o) Proceder al reintegro de los fondos percibidos en los supuestos contemplados en el artículo 24 del presente decreto-ley.

2. Conforme al artículo 46 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, las personas o entidades beneficiarias y las empresas colaboradoras estarán obligadas a prestar

colaboración y facilitar cuanta documentación sea requerida en el ejercicio de las funciones de control que corresponden a la Intervención General de Junta de Andalucía, a la Dirección General de Fondos Europeos, así como a los órganos que, de acuerdo con la normativa comunitaria, tengan atribuidas funciones de control, a cuyo fin tendrán las siguientes facultades:

a) El libre acceso a la documentación objeto de comprobación, incluidos los programas y archivos en soportes informáticos.

b) El libre acceso a los edificios o los locales de negocio y demás establecimientos o lugares en que se desarrolle la actuación incentivada o se permita verificar la realidad y regularidad de las operaciones financiadas con cargo al incentivo.

c) La obtención de copia o la retención de las facturas, documentos equivalentes o sustitutivos y de cualquier otro documento relativo a las operaciones en las que se deduzcan indicios de la incorrecta obtención, disfrute o destino del incentivo.

d) El libre acceso a información de las cuentas bancarias en las entidades financieras donde se pueda haber efectuado el cobro de los incentivos o con cargo a las cuales se puedan haber realizado las disposiciones de los fondos.

Artículo 14. *Solicitudes de incentivos.*

1. Las solicitudes de incentivo se ajustarán al formulario incorporado en el Anexo III del presente decreto-ley e irán dirigidas a la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía.

1.1 Solicitudes de importe inferior a 18.000 euros:

La empresa colaboradora solicitará, previamente a la presentación de la solicitud de incentivo, la correspondiente reserva de fondos definida en el artículo 3.12, en la siguiente forma:

a) La solicitud de reserva de fondos se realizará por vía telemática en la web de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, en la que harán constar el número de identificación de la empresa colaboradora, DNI/NIE/NIF de la persona o entidad beneficiaria y la actuación e importe para la que se solicita el incentivo. Las empresas colaboradoras podrán consultar, con carácter previo a la solicitud de reserva de fondos vía web, la disponibilidad de recursos y el importe aplicable a cada una de las actuaciones incentivables.

b) La Agencia Andaluza de la Energía confirmará las reservas de fondos o informará, en su caso, sobre la no disponibilidad de fondos para hacer reservas el mismo día y en la misma forma solicitada. Con carácter general, las reservas confirmadas tendrán una vigencia de cinco meses. En el caso de las actuaciones que requieran de proyecto, dirección facultativa y gestión energética, la vigencia de las reservas será de doce meses. Transcurrido dicho plazo o bien el establecido en el artículo 5.3 sin haberse efectuado la solicitud del incentivo con arreglo a los apartados siguientes de este artículo, la reserva de fondos quedará sin efecto, liberándose los fondos correspondientes a las mismas para realizar nuevas reservas.

Asimismo, quedará sin efecto la reserva de fondos si ésta no incluyese los datos exigidos en la letra a) de este apartado para solicitar la misma, o si habiéndose requerido a la empresa colaboradora algún documento o información en relación con la reserva, estos no se hubiesen aportado en tiempo y forma.

c) Realizada la actuación, la empresa colaboradora, en el momento de facturar el bien o servicio, aplicará una reducción en el importe total de la factura equivalente al importe del incentivo.

d) La persona o entidad beneficiaria cumplimentará el Anexo III por el que se confiere la representación a la empresa colaboradora, se cede, en su caso, el derecho de cobro a la misma, y se solicita el incentivo. El citado Anexo incorporará las declaraciones responsables de la persona o entidad beneficiaria sobre los siguientes extremos:

– Sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 4 para obtener la condición de persona o entidad beneficiaria.

– Sobre el cumplimiento de los requisitos para acceder a la cofinanciación mediante el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), que incluye la aceptación de su inclusión en la lista de beneficiarios publicada de conformidad con el artículo 7, apartado 2, letra d), del Reglamento (CE) núm. 1828/2006, de la Comisión, de 8 de diciembre.

– En caso de que la persona o entidad beneficiaria sea una empresa, declaración sobre el cumplimiento de los requisitos para acceder a las ayudas de minimis.

– En el caso de entidades sin personalidad jurídica, declaración sobre los compromisos de ejecución y el importe de incentivo a aplicar por cada miembro, así como sobre el cumplimiento de los requisitos para obtener la condición de persona beneficiaria de cada miembro.

Asimismo, dicho Anexo incluirá, en su caso, el consentimiento expreso al órgano instructor para que recabe de otras Consejerías o de otras Administraciones Públicas toda la información o documentación acreditativa exigida en la normativa de aplicación que estuviera en poder de aquellas. En caso de no prestar el consentimiento, la empresa colaboradora estará obligada a aportar los documentos necesarios para facilitar esa información junto con la solicitud.

e) Una vez suscrito el Anexo III por parte de la persona o entidad beneficiaria, la empresa colaboradora firmará electrónicamente la solicitud de incentivo contenida en el citado Anexo, y la presentará ante el Registro Telemático Único de la Junta de Andalucía, a través de la dirección electrónica de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, en nombre y representación de la persona o entidad beneficiaria.

f) La empresa colaboradora anexará a la solicitud de incentivo copia digitalizada de los siguientes documentos acreditativos de los requisitos de la persona o entidad solicitante del incentivo y de la justificación de la actuación incentivable:

1.º En el caso de personas físicas y representantes legales de personas jurídicas o de representantes de entidades sin personalidad jurídica, el DNI/NIE. La presentación de la documentación acreditativa de la identidad solo será necesaria en el caso de que no se haya consentido su consulta a través del Sistema de Verificación de datos de Identidad.

Cuando se trate de personas empresarias autónomas, la declaración censal de alta en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores.

2.º En caso de solicitantes personas jurídicas, el NIF, la acreditación de la personalidad jurídica y del representante legal, y la declaración censal de alta en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores.

3.º Cuando se trate de entidades sin personalidad jurídica, acreditación de la constitución de la entidad e inscripción en los registros que correspondan, NIF de la entidad y poder de representación del solicitante, y certificado del acuerdo sobre la solicitud presentada.

4.º En los casos en que se requiera licencia urbanística municipal, comunicación previa de la correspondiente licencia o, en su caso, de la solicitud y concesión de la misma.

5.º Certificados acreditativos de que la persona o entidad solicitante del incentivo está al corriente de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, y de no tener deudas en período ejecutivo de cualquier ingreso de derecho público de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6.º Factura o documento sustitutivo en los términos de la normativa aplicable en materia de facturación, u otro documento con validez jurídica que acredite el gasto realizado en los términos previstos en los artículos 9 y 20.

7.º Documentación acreditativa de la materialización del pago de la inversión por parte de la persona o entidad beneficiaria en los términos previstos en el artículo 20.

1.2 Solicitudes de importe igual o superior a 18.000 euros.

a) No se requerirá la realización de una reserva de fondos con carácter previo a la presentación de la solicitud de incentivo.

b) La empresa colaboradora presentará la solicitud ante el Registro Telemático Único en los mismos términos establecidos en el apartado 1.1 anterior.

c) La documentación justificativa de la ejecución de la actuación incentivable no se presentará junto con la solicitud, sino en el plazo máximo establecido en la resolución de concesión en los términos establecidos en el artículo 20.

2. A través del Anexo III se podrá autorizar a la Agencia Andaluza de la Energía para la comprobación de la autenticidad de los datos personales de acreditación de identidad de las personas físicas, y de los representantes de las entidades beneficiarias, de conformidad con lo establecido en el Decreto 68/2008, de 26 de febrero, por el que se suprime la aportación de la fotocopia de los documentos identificativos oficiales y del certificado de empadronamiento en los procedimientos administrativos de la Administración de la Junta de Andalucía y se establece la sede electrónica para la práctica de la notificación electrónica.

3. La empresa colaboradora garantizará la fidelidad de las copias digitalizadas de los documentos aportados junto con la solicitud mediante la utilización de su firma electrónica avanzada. La Agencia Andaluza de la Energía podrá solicitar del correspondiente archivo el cotejo del contenido de las copias aportadas, y excepcionalmente ante su imposibilidad, requerir a la empresa colaboradora o la persona o entidad solicitante del incentivo la exhibición del documento original. La aportación de tales copias implica la autorización a la Agencia Andaluza de la Energía para que acceda y trate la información personal contenida en tales documentos.

4. Los documentos que acompañan a la solicitud también podrán anexarse, en su caso, mediante copias electrónicas de documentos electrónicos o copias electrónicas de documentos emitidos originalmente en soporte papel, que incluyan un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora.

5. La presentación de la solicitud conlleva la autorización para recabar de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la información relativa a la no afección de la actuación incentivable a los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000, en los casos en que se requiera dicha información.

6. Con carácter general, cuando se trate de información o documentos que obren en poder de la Administración de la Junta de Andalucía o sus agencias, podrá ejercerse el derecho a no presentarlos, autorizando al órgano instructor para que los recabe de otra Consejería o agencia, para lo cual deberá indicarse el órgano al que fueron presentados o por el que fueron emitidos, la fecha de dicha presentación o emisión, y el procedimiento al que corresponden, siempre que no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización de este. Asimismo, podrá autorizar a la Agencia Andaluza de la Energía para que pueda recabar de otras Administraciones Públicas los documentos o la información contenida en los mismos disponibles en soporte electrónico.

Artículo 15. *Plazo de presentación de solicitudes.*

1. El plazo de presentación de solicitudes de adhesión de empresas colaboradoras y de solicitud de incentivos comenzará el 1 de abril de 2014, permaneciendo abierto hasta que se declare su conclusión cuando concurra el supuesto previsto en el artículo 7.2, mediante Resolución de la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía, que será publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

2. Serán inadmitidas las solicitudes presentadas fuera de dicho plazo. La resolución de inadmisión será notificada telemáticamente a la empresa colaboradora, en su condición de representante de la persona o entidad beneficiaria, en los términos del artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

3. Dentro de los diez días siguientes a la recepción de la solicitud en el Registro Telemático Único se remitirá al solicitante una comunicación que incluirá la fecha y hora de presentación y el número de entrada en el registro. Asimismo, se informará del plazo máximo para adoptar y notificar la resolución del procedimiento de concesión del incentivo, así como el efecto desestimatorio del silencio.

Artículo 16. *Subsanación de la solicitud.*

1. Si en las solicitudes no se hubieran cumplimentado los extremos contenidos en el artículo 14, el órgano instructor requerirá a la empresa colaboradora para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación, con la indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, previa resolución que deberá ser dictada en los términos del artículo 42.1 de la referida Ley.

2. Transcurrido el plazo para subsanar, se dictará resolución declarando el archivo de la solicitud, y la inadmisión en los casos en que corresponda.

3. Los escritos mediante los que las empresas colaboradoras efectúen la subsanación se presentarán ante el Registro Telemático Único de la Junta de Andalucía con su firma electrónica.

Artículo 17. *Órganos competentes para la instrucción y resolución.*

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2.q) de la Ley 4/2003, de 23 de septiembre, de creación de la Agencia Andaluza de la Energía, y en el artículo 5.1.q) del Decreto 21/2005, de 1 de febrero, por el que se aprueban sus Estatutos, el órgano competente para la instrucción del procedimiento será la unidad directiva competente en materia de financiación y promoción de actuaciones energéticas de la Agencia Andaluza de la Energía, y para la resolución del procedimiento de concesión de incentivos, la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía.

Artículo 18. *Resolución.*

1. El plazo máximo para resolver y notificar será de un mes a contar desde la presentación de la solicitud de incentivo. La notificación de la resolución se realizará de forma telemática de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 11/2007, de 22 de junio. El vencimiento del plazo máximo sin que se hubiese dictado y publicado la resolución expresa, legitima a las personas o entidades interesadas para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud de concesión del incentivo.

2. La resolución del procedimiento se motivará con sucinta referencia a hechos y fundamentos de derecho, y con el siguiente contenido mínimo:

a) La identificación de la persona o entidad beneficiaria, de la empresa colaboradora, y de la actuación incentivada.

b) La cuantía e intensidad del incentivo, y en su caso, las tipologías de actuación en que se desglose.

c) Los plazos de ejecución y justificación del cumplimento de la finalidad para la que se concede el incentivo y de la aplicación de los fondos recibidos, así como el inicio del cómputo de los mismos, en el caso de las actuaciones previstas en el artículo 9.2.

d) La indicación de que la Unión Europea participa en la financiación del incentivo, consignando la cuantía o el porcentaje de la ayuda aportada por el FEDER, y que dicho incentivo implica su inclusión en una lista de beneficiarios publicada de conformidad con el artículo 7.2.d) del Reglamento (CE) núm. 1828/2006, de la Comisión, de 8 de diciembre.

e) Las condiciones que, en su caso, se impongan a las personas o entidades beneficiarias y a las empresas colaboradoras.

f) En el caso de entidades sin personalidad jurídica, se harán constar los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, en su condición de beneficiarios, así como el importe de incentivo a aplicar por cada uno de ellos.

g) Forma y secuencia del pago y de los requisitos exigidos para su abono, así como la posibilidad de realizar un pago parcial, en el caso de las solicitudes previstas en el artículo 9.2.

3. La resolución pondrá fin al procedimiento y agotará la vía administrativa, pudiendo interponerse contra ella, potestativamente, recurso de reposición en los términos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o bien directamente recurso contencioso-administrativo, en la forma y los plazos establecidos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4. La resolución se notificará telemáticamente a la empresa colaboradora en su condición de representante de la persona o entidad beneficiaria. Sin perjuicio de lo anterior, las personas o entidades beneficiarias podrán señalar en el Anexo III por el que se confiere la representación a la empresa colaboradora una dirección de correo electrónico para que se les remita información sobre la resolución de la solicitud de incentivo que presente en su nombre la empresa colaboradora. Dicha comunicación no surtirá efectos de notificación, y

tendrá efectos meramente informativos, sin perjuicio de los derechos que le corresponden a la persona o entidad beneficiaria como interesada en los términos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Asimismo, podrá consultar la información sobre los incentivos concedidos a través de la página web de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.

Artículo 19. *Publicación trimestral de los incentivos concedidos y base de datos.*

1. A efectos de general conocimiento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y 123 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, los incentivos concedidos se publicarán trimestralmente en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía con expresión de la convocatoria, el programa y crédito presupuestario al que se imputen, la persona o entidad beneficiaria, la cantidad concedida y la finalidad o finalidades del incentivo.

2. No será necesaria dicha publicación respecto de los incentivos cuyo importe individual sea de cuantía inferior a 3.000 euros. En este supuesto la publicidad se efectuará a través de la página web de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.

3. Todos los incentivos concedidos al amparo del presente decreto-ley se harán constar en la base de datos de subvenciones y ayudas públicas de la Junta de Andalucía, recogiendo los datos determinados en su norma reguladora.

Artículo 20. *Justificación del incentivo.*

1. La justificación del cumplimiento de las condiciones impuestas y de la consecución de la finalidad u objetivos de la actuación incentivada se realizará ante el órgano concedente por parte de la empresa colaboradora en representación de la persona o entidad beneficiaria en los términos establecidos en el apartado siguiente. Por justificación se entenderá, en todo caso, la aportación al órgano concedente de los documentos justificativos de los gastos y pagos realizados con cargo a la cantidad concedida debiendo comprender el gasto total incentivable aunque la cuantía del incentivo fuera inferior.

2. Los gastos se acreditarán, con carácter general, mediante facturas o documentos sustitutivos conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, expedidos por la correspondiente empresa colaboradora, y demás documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa.

3. La acreditación de los pagos se ajustará a lo dispuesto a la Instrucción 1/2013, de 20 de marzo de 2013, de la Dirección General de Fondos Europeos y Planificación. La referida disposición está disponible a través de la web de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.

Asimismo, se establecen los siguientes requisitos respecto de los justificantes de pagos:

a) Si los pagos de la persona o entidad beneficiaria a la empresa colaboradora se realizan a través de una entidad financiera, se aportará copia digitalizada el contrato de financiación entre el beneficiario y la entidad financiera, y de la transferencia realizada desde la entidad financiera a la empresa colaboradora por el importe total financiado.

b) En los casos de pago mediante tarjeta bancaria, se adjuntará el justificante del Terminal del Punto de Venta (TPV) o del sistema de pago electrónico donde se identifique al pagador.

c) Las transferencias bancarias se podrán acreditar a través del pago recibido en la cuenta de la empresa colaboradora siempre que se identifique el concepto, la persona o entidad beneficiaria y el importe de la actuación incentivada.

4. Con carácter general, la justificación se presentará junto con la solicitud de incentivo, salvo en el caso de las actuaciones incentivables de importe igual o superior a 18.000 euros previstas en el artículo 9.2, en las que la justificación se llevará a cabo en el plazo máximo establecido en la resolución de concesión, mediante una cuenta justificativa del gasto realizado consistente en la aportación de los siguientes documentos:

a) Tres ofertas de diferentes proveedores en los términos establecidos en el artículo 6.9.

b) La licencia urbanística municipal, en los casos en que sea preceptiva o, en su caso, la comunicación previa de la correspondiente actuación.

c) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil y la documentación acreditativa del pago de las mismas dentro del plazo máximo de justificación.

5. Se admitirá, en su caso, la compensación entre los costes incentivables previstos en el artículo 6.3, siempre que no se supere el porcentaje e importe del incentivo concedido y se cumpla la finalidad de la actuación conforme a lo establecido en los Anexos I y II.

Artículo 21. *Forma y secuencia del pago.*

1. El pago del incentivo se efectuará previa justificación de la realización de la actuación incentivada conforme a lo regulado en el presente capítulo por parte de la empresa colaboradora.

2. El importe definitivo del incentivo se liquidará aplicando al coste de la actuación incentivable efectivamente realizada por la persona o entidad beneficiaria, conforme a la justificación presentada y aceptada, el porcentaje de financiación establecido en los Anexos I y II, sin que en ningún caso pueda sobrepasar su cuantía el importe autorizado en la resolución de concesión. Siempre que se haya alcanzado el objetivo o finalidad perseguidos, si no se justificara debidamente el total de la actividad o la inversión incentivada, deberá reducirse el importe del incentivo concedido aplicando el porcentaje de financiación sobre el importe incentivado presentado y justificado.

3. No podrá proponerse el pago de incentivos a personas o entidades beneficiarias que no hayan justificado en tiempo y forma los incentivos concedidos con anterioridad por la Agencia Andaluza de la Energía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.1 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

4. El pago se efectuará por el importe total del incentivo mediante transferencia bancaria a la cuenta titularidad de la empresa colaboradora a la que se haya cedido el derecho de cobro del incentivo, o a la cuenta bancaria titularidad de la persona o entidad beneficiaria, en los supuestos previstos en el artículo 9, apartados 1 y 2, respectivamente.

5. En el caso de las actuaciones previstas en el artículo 9.2, se podrá realizar un pago parcial, previa solicitud de la persona o entidad beneficiaria, una vez se haya ejecutado, al menos, el 50% de la inversión incentivada.

Artículo 22. *Modificación de la resolución de concesión.*

1. El procedimiento para modificar la resolución de concesión se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano que la otorgó, bien por propia iniciativa, como consecuencia de petición razonada de otros órganos o bien a instancia de la persona o entidad beneficiaria, y en su representación, de la empresa colaboradora.

2. Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión del incentivo, podrá dar lugar a la modificación de la resolución de concesión, incluidas las decisiones dirigidas al cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

3. La persona o entidad beneficiaria, y en su representación, la empresa colaboradora, podrá instar del órgano concedente la iniciación de oficio del procedimiento para modificar la resolución de concesión, incluida la ampliación de los plazos de ejecución y justificación cuando estos se establezcan en la citada resolución, sin que en ningún caso pueda variarse el destino o finalidad del incentivo, ni alterar la actividad, programa, actuación o comportamiento para los que se concedió el incentivo , ni elevar la cuantía del mismo que figura en la resolución de concesión. La variación tampoco podrá afectar a aquellos aspectos propuestos u ofertados por la persona o entidad beneficiaria que fueron razón de su concreto otorgamiento. La ampliación del plazo de justificación no podrá exceder de la mitad del inicialmente establecido y en ningún caso podrá perjudicar derechos de terceras personas.

Sin perjuicio de lo anterior, en los casos previstos en el artículo 9.1 solo podrá modificarse la resolución de concesión en aquellos aspectos que sean susceptibles de dicha modificación considerando las características previstas en el citado artículo.

4. El escrito por el que se inste la iniciación de oficio deberá estar suficientemente justificado, presentándose de forma inmediata a la aparición de las circunstancias que lo motiven y con antelación a la finalización del plazo de ejecución y de justificación inicialmente concedido.

En el plazo máximo de quince días desde que el escrito haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación, se notificará a la persona o entidad interesada el acuerdo por el que se adopte la decisión de iniciar o no el procedimiento. La denegación deberá motivarse expresamente.

5. La resolución de modificación será dictada y notificada en un plazo no superior a dos meses, y siempre antes de finalizar el plazo que, en su caso, sea modificado. La resolución se adoptará por el órgano concedente del incentivo tras la instrucción del correspondiente procedimiento en el que, junto a la propuesta razonada del órgano instructor, se acompañarán los informes pertinentes y las alegaciones que hubiera presentado la empresa colaboradora o, en su caso, la persona o entidad beneficiaria.

Artículo 23. *Medidas y requisitos de publicidad.*

Las personas o entidades beneficiarias podrán dirigirse a la página web de la Unidad Administradora de los Fondos www. juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/fondoseuropeosenandalucia/manual.php para el conocimiento de las medidas y requisitos de publicidad, conforme a lo dispuesto en los artículos 5 a 9 y en el Anexo I del Reglamento (CE) 1828/2006, de la Comisión, de 8 de diciembre de 2006 y en el Capítulo IX de la Orden de 23 de julio de 2008.

Artículo 24. *Reintegro y pérdida de derecho al cobro.*

1. Procederá el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora correspondiente desde el momento del pago del incentivo hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro por parte de la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía, además de los casos de nulidad y anulabilidad de la resolución de concesión previstos en el artículo 36 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, en los supuestos previstos en el artículo 37 de dicha Ley y en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, y conforme al procedimiento establecido en la citada Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Asimismo, procederá el reintegro de los incentivos percibidos cuando concurran algunas de las siguientes causas:

a) En el caso de las empresas colaboradoras, el incumplimiento de las obligaciones que le corresponden, en particular, el falseamiento en las condiciones para asumir la representación del solicitante, los derechos de cobro del incentivo, o en la documentación justificativa, la obstrucción a las labores de control, y el incumplimiento de las demás obligaciones establecidas en el presente decreto-ley.

b) Cuando la empresa beneficiaria, en el plazo de 5 años y sin justificación suficiente, deslocalice la actividad fuera del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía o proceda al cese de su actividad productiva, salvo en los casos de insolvencia no fraudulenta.

2. Están obligadas al reintegro las empresas colaboradoras y las personas o entidades beneficiarias en el ámbito de sus respectivas obligaciones. Esta obligación es independiente de las sanciones que, en su caso, resulten exigibles.

3. Se producirá la pérdida del derecho al cobro total o parcial del incentivo concedido en el supuesto de que concurra alguna de las causas de reintegro previstas en el apartado 1. Para declarar la procedencia de la pérdida del derecho al cobro se dará audiencia con carácter previo a la persona o entidad interesada, requiriéndose a la misma a fin de que en el improrrogable plazo de quince días presente alegaciones y/o documentos que estime pertinentes. Una vez examinadas las alegaciones y/o documentos presentados por la referida persona o entidad o, vencido el plazo conferido sin que se hayan realizado alegaciones, se podrá dictar, en su caso, resolución de pérdida del derecho al cobro del incentivo.

4. La cantidad que deba reintegrarse o respecto de la que deba declararse la pérdida del derecho al cobro vendrá determinada por la aplicación de los siguientes criterios de graduación:

a) Cuando no se consiga íntegramente el objetivo o finalidad de la actuación, pero el cumplimiento se aproxime de modo significativo al cumplimiento total, se valorará el nivel de consecución y el importe del incentivo será proporcional a dicho nivel.

b) Este nivel de consecución con respecto al objetivo previsto, deberá alcanzar, al menos el 50%.

5. La Agencia Andaluza de la Energía comunicará a la Dirección General de Fondos Europeos el inicio de cualquier procedimiento de reintegro, correspondiente a los incentivos regulados en el presente capítulo, así como su tramitación y resolución.

CAPÍTULO II

Instrumentos financieros

Artículo 25. *Acceso a la financiación de las empresas.*

1. Los instrumentos a que se refiere el artículo 1.2.b) dirigidos a mejorar el acceso a la financiación de las pymes y las empresas de economía social con domicilio social o actividad operativa en Andalucía, ligadas al sector de la construcción sostenible, se financiarán con cargo a la iniciativa «Joint European Resources for Micro to Medium Enterprises» (JEREMIE) prevista en el programa operativo FEDER de Andalucía 2007-2013, de acuerdo con el artículo 44 del Reglamento CE 1083/2006, del Consejo de 11 de julio, dotado con 50 millones de euros provenientes de la Subvención Global de Andalucía Innovación, Tecnología, Empresa 2007-2013.

2. Los citados instrumentos se articularán a través de préstamos ordinarios sometidos a derecho privado y financiando hasta el 70% del total de las necesidades financieras de la empresa, incluyendo inversiones en activos, gastos operativos y circulantes, con un importe máximo por empresa de 2 millones de euros.

3. La persona titular de la Dirección General de Fondos Europeos y de la Dirección General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, en función del gestor del fondo JEREMIE, adoptarán las disposiciones necesarias para que los mecanismos y objetivos referidos en el apartado 4 de la disposición adicional undécima de la Ley 3/2008, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2009, se adecúen al objeto y finalidad del presente decreto-ley.

En particular, las citadas disposiciones deberán incluir medidas dirigidas a agilizar y simplificar el acceso de las pymes y de las empresas de economía social ligadas al sector de la construcción sostenible, así como para la puesta en marcha inmediata de los citados mecanismos. A tal fin, las personas titulares de los citados centros directivos dictarán resolución conjunta, que será publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en el plazo máximo de dos meses a partir de la entrada en vigor del presente decreto-ley.

TÍTULO II

Mesa de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía

Artículo 26. *Constitución y objetivo.*

Se constituye la Mesa de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, como órgano colegiado de participación y cooperación entre la Administración de la Junta de Andalucía y los agentes económicos y sociales, las entidades representativas de los sectores de la construcción, del sector energético y de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), del sector financiero, expertos, y organizaciones sociales. La Mesa quedará adscrita a la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, y se clasifica como órgano colegiado de los previstos en el artículo 88.2.d) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

Artículo 27. *Organización de la Mesa.*

1. La Mesa de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía estará integrada por un Comité de Dirección, Comités Sectoriales y una Secretaría Técnica.

2. La Mesa será presidida por la persona titular de la Viceconsejería de la Presidencia o persona en la que delegue, con rango al menos de titular de Dirección General.

3. La Mesa se reunirá en sesión plenaria de carácter ordinario, al menos, una vez cada seis meses, y en sesión extraordinaria, cuando con tal carácter lo acuerde la persona titular de la Viceconsejería de la Presidencia, o bien a petición de la mitad más uno de sus miembros. A las sesiones de la Mesa asistirán los miembros del Comité de Dirección y de los Comités Sectoriales y estará asistida por la Secretaría Técnica, que ejercerá asimismo, las funciones de Secretaría de dicho órgano.

4. La Mesa tiene como función la definición de un Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, que permita la generación de empleo y el desarrollo sólido de las empresas andaluzas en este sector, contribuyendo a mejorar la eficiencia energética del parque de edificios en Andalucía, aumentando la tasa de autosuficiencia energética de nuestra Comunidad y reduciendo el impacto ambiental, todo ello en línea con los objetivos estratégicos marcados por la Unión Europea.

5. El régimen de funcionamiento de la Mesa será el establecido en las normas para los órganos colegiados contenidas en el Capítulo II del Título II, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en la Sección I del Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

6. Los miembros de la Mesa no percibirán ningún tipo de indemnización ni resarcimiento por los gastos que les pudiera ocasionar su asistencia y participación en dicho órgano.

Artículo 28. *El Comité de Dirección.*

1. El Comité de Dirección será presidido por la persona titular de la Viceconsejería de la Presidencia y formarán parte del mismo los siguientes vocales:

a) En representación de la Administración de la Junta de Andalucía, las personas titulares de las Viceconsejerías de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, de Educación Cultura y Deporte, de Fomento y Vivienda, de Turismo y Comercio y de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, quienes podrán delegar su representación en una persona con rango al menos de titular de Dirección General.

b) En representación de las organizaciones empresariales más representativas de Andalucía, dos vocales designados o designadas por la persona titular de la Viceconsejería de la Presidencia, a propuesta de estas.

c) En representación de las organizaciones sindicales más representativas de Andalucía, un vocal designado o designada por la persona titular de la Viceconsejería de la Presidencia, a propuesta de cada una de ellas.

2. Corresponden al Comité de Dirección las siguientes funciones:

a) La aprobación de la metodología de trabajo.

b) La revisión y aprobación de la propuesta de Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía.

c) Elevación del Plan Integral al Consejo de Gobierno.

3. El Comité de Dirección se reunirá, en sesión ordinaria, al menos, una vez cada tres meses, y en sesión extraordinaria, cuando con tal carácter lo acuerde la persona titular de la Viceconsejería de la Presidencia, o bien a petición de la mitad más uno de sus miembros.

4. El régimen de funcionamiento del Comité de Dirección será el establecido en las normas para los órganos colegiados contenidas en el Capítulo II del Título II, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en la Sección I del Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

Artículo 29. *Los Comités Sectoriales.*

1. Los Comités estarán integrados por personas expertas de los sectores representativos del sector de la construcción sostenible que constituyen su objeto. Cada Comité contará con un máximo de diez vocales, designados o designadas por la Presidencia del Comité de Dirección, a propuesta de cada uno de los citados sectores.

2. Corresponde a los Comités Sectoriales las siguientes funciones:

a) La asistencia técnica y el asesoramiento necesario al Comité de Dirección en los asuntos que se sometan a su consideración.

b) El diseño de las propuestas y redacción de los contenidos del Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía.

3. Para la elaboración de las propuestas y contenidos del Plan Integral, se constituirán todos aquellos Comités Sectoriales que se estimen necesarios por parte del Comité de Dirección, y al menos, los siguientes:

a) Comité Sectorial para la competitividad de las empresas de la construcción.

b) Comité Sectorial para la activación de la demanda y fomento de las inversiones.

c) Comité Sectorial para la rehabilitación energética de las edificaciones y rehabilitación urbana.

d) Comité Sectorial para la innovación y desarrollo tecnológico en el sector de la construcción.

e) Comité Sectorial para la elaboración de una normativa que impida la especulación en materia de vivienda.

f) Comité Sectorial para la reactivación del empleo en el sector y su seguimiento.

4. El régimen de funcionamiento de los Comités Sectoriales, será el establecido en las normas para los órganos colegiados contenidas en el Capítulo II del Título II, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en la Sección I del Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

Artículo 30. *La Secretaría Técnica.*

1. La Secretaría Técnica de la Mesa de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía corresponderá a un funcionario designado por la persona titular de la Viceconsejería de la Presidencia.

2. Corresponde a la Secretaría Técnica las siguientes funciones:

a) En el caso del Comité de Dirección y el plenario de la Mesa, la elaboración de las actas y demás funciones previstas para la Secretaría de los órganos colegiados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

b) La coordinación de los Comités Sectoriales.

c) La coordinación de la elaboración de la propuesta del Plan Integral de Fomento, para su posterior aprobación por el Comité de Dirección, con carácter previo a su elevación al Consejo de Gobierno.

Disposición adicional primera. *Dotación de medios para la gestión de los incentivos del Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía.*

1. Para llevar a cabo las funciones atribuidas a la Agencia Andaluza de la Energía en virtud del presente decreto-ley, la misma dispondrá de los medios humanos y materiales necesarios, a través de los instrumentos de financiación previstos en la normativa de aplicación, así como cualquier otro medio que resulte necesario para la adecuada gestión de los incentivos.

2. A fin de garantizar la puesta en marcha y funcionamiento de las medidas incorporadas al presente decreto-ley, y de agilizar la tramitación de las contrataciones que sean necesarias, el presente Programa tendrá la consideración de sector y funciones prioritarios a los efectos de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 7/2013, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2014, en lo referente a la dotación de personal laboral temporal o al nombramiento de personal funcionario interino.

Disposición adicional segunda. *Empresas adheridas a los Programas Específicos de la Orden de 4 de febrero de 2009.*

Aquellas empresas que tengan la condición de colaboradoras en Programas Específicos acogidos a la Orden de 4 de febrero de 2009, por la que se establecen las bases reguladoras de un programa de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía y se efectúa su convocatoria para los años 2009-2014, se inscribirán, por parte de la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía en el registro de empresas colaboradoras en la gestión de los incentivos regulados en el presente decreto-ley, y estarán habilitadas para intervenir en este Programa desde la fecha de dicha inscripción. Dicha inscripción se realizará en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el 1 de abril de 2014. Una vez vencido el citado plazo máximo sin que se haya producido dicha inscripción, las empresas estarán habilitadas para intervenir en el citado Programa. La Agencia Andaluza de la Energía remitirá una comunicación telemática informando a las referidas empresas del número y la fecha de inscripción.

La presentación de solicitudes de incentivos en nombre de las personas o entidades beneficiarias conlleva la aceptación de las obligaciones que les corresponden como empresas colaboradoras del Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, así como demás condiciones establecidas en el mismo.

Disposición adicional tercera. *Régimen de compatibilidad con los incentivos acogidos a la Orden de 4 de febrero de 2009.*

1. Las solicitudes acogidas a la Orden de 4 de febrero de 2009 que no hayan sido resueltas a la entrada en vigor del presente decreto-ley podrán optar por acogerse al Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, ateniéndose a los términos y condiciones previstos en el mismo. Esta opción comportará el desistimiento de aquellas.

2. Las solicitudes acogidas a la citada Orden que ya hubieran sido resueltas estimatoriamente a la entrada en vigor del presente decreto-ley, previa renuncia por parte de los beneficiarios a los efectos de las correspondientes resoluciones, también podrán optar por acogerse al Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, igualmente ateniéndose a los términos y condiciones previstos en el mismo.

Disposición adicional cuarta. *Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.*

1. Las solicitudes acogidas a las Órdenes de 9 de agosto de 2005, por la que se establece una línea de actuación para rehabilitación de edificios residenciales y la mejora de sus dotaciones e instalaciones, de 7 de julio de 2009, por la que se publica el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, y de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, que no hayan sido resueltas a la entrada en vigor del presente decreto-ley podrán optar por acogerse al Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, ateniéndose a los términos y condiciones previstos en el mismo. Esta opción comportará el desistimiento de aquellas.

2. Las solicitudes acogidas a las citadas Órdenes que ya hubieran sido resueltas estimatoriamente a la entrada en vigor del presente decreto-ley, previa renuncia por parte de los beneficiarios a los efectos de las correspondientes resoluciones, podrán optar por acogerse al Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, igualmente ateniéndose a los términos y condiciones previstos en el mismo.

3. Al efecto de acogerse a la opción descrita en los apartados anteriores, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá facilitar a los interesados el acceso a este Programa, a través de los medios e instrumentos que considere necesarios, a fin de posibilitar la presentación de las solicitudes por parte de los interesados ante la Agencia Andaluza de la Energía conforme a los requisitos establecidos en el presente decreto-ley.

Disposición adicional quinta. *Optimización de los fondos destinados a incentivos y ampliación de fechas de ejecución y justificación.*

1. Se faculta a la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía, en función de la distribución territorial de la ejecución del Programa regulado en el

presente decreto-ley, para adoptar, a partir del 30 de septiembre de 2014, las disposiciones necesarias para asegurar el aprovechamiento completo de los fondos destinados a los incentivos, incluyendo la actualización de la redistribución de los créditos previstos en el artículo 7.4, y los porcentajes de incentivos previstos en los Anexos I y II. A tal efecto, dictará la correspondiente resolución que será publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

2. La fecha máxima para la ejecución y justificación de las actuaciones incentivables prevista en el artículo 5.3 podrá ser ampliada mediante resolución de la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía que será publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, considerando, en todo caso, las fechas máximas previstas para el cierre del Marco Comunitario de Apoyo 2007-2013.

Disposición adicional sexta. *Actuaciones de control y colaboración interadministrativa.*

1. La Agencia Andaluza de la Energía podrá realizar de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de las inversiones incentivadas.

Asimismo, la Agencia Andaluza de la Energía impulsará medidas de colaboración interadministrativa con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y todas aquellas Administraciones Públicas y los organismos de control competentes con el fin de garantizar la correcta ejecución del Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, así como el cumplimiento de la normativa de aplicación por parte de las empresas colaboradoras y las personas o entidades beneficiarias. A tal fin, podrán habilitarse los medios técnicos necesarios para recabar los documentos e información que obran en poder de los referidos organismos.

Sin perjuicio de lo anterior, las empresas colaboradoras, por su actividad, se deberán incluir subjetivamente dentro de los planes de inspección periódicos de la Agencia Tributaria de Andalucía. Asimismo, la Agencia Andaluza de la Energía mantendrá una comunicación constante con la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía a fin de prevenir, perseguir y sancionar, en su caso, por parte de esta última Agencia, la actuación de las empresas colaboradoras y cualesquiera otros agentes intervinientes que, como consecuencia de la ejecución del Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, alteren el precio de los bienes y servicios que se incentivan gracias a este Programa, o lleven a cabo conductas colusorias o cualquier otro tipo de conducta prohibida en la normativa de defensa de la competencia.

2. En relación con la obligación de las fundaciones sometidas al Protectorado de Fundaciones Andaluzas que tengan la condición de beneficiarias de acreditar, antes de proponerse el pago, que se encuentran al corriente en el cumplimiento de la obligación de presentar las cuentas al Protectorado de las Fundaciones Andaluzas, conforme a lo que se establece en el artículo 36.3 de la Ley 10/2005, de 31 de mayo, de Fundaciones de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Agencia Andaluza de la Energía establecerá los instrumentos de colaboración necesarios para recabar dicha información de la Consejería competente en el momento previo al pago.

Disposición adicional séptima. *Red Ecológica Europea Natura 2000.*

1. Las actuaciones incentivables conforme a las condiciones previstas en el presente decreto-ley que se relacionan a continuación y se desarrollen en suelo urbano o urbanizable ordenado o sectorizado, incluidas las sometidas a calificación ambiental, son inocuas y no afectan de forma apreciable a los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Asimismo, no tendrán la consideración de plan, programa o proyecto a los efectos previstos en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio

Natural y de la Biodiversidad, dado que, por su naturaleza y escasa cuantía, no afectan de forma apreciable a los espacios que componen la Red Natura 2000.

– Actuaciones dirigidas a mejorar el comportamiento térmico de los edificios.
– Incorporación en edificios de elementos que permitan la incorporación de luz atural.
– Instalaciones de iluminación energéticamente eficientes.
– Aprovechamiento de energías renovables.
– Adecuación de equipamientos e instalaciones de producción de agua caliente sanitaria.
– Equipamiento de edificios para optimizar su eficiencia energética.

2. Sin perjuicio de lo anterior, en los espacios que componen la Red Natura 2000, si la Administración ambiental, a tenor de las condiciones particulares de la actuación, de oficio o a instancia de parte interesada, apreciase que la actuación incentivable fuese incompatible a su planificación ambiental, podrá requerir al solicitante o beneficiario del incentivo que proceda, en su caso, a la tramitación para la obtención de las correspondientes autorizaciones a efectos de adecuar la solicitud a la normativa de aplicación.

Disposición adicional octava. *Medidas de información.*

La Agencia Andaluza de la Energía llevará a cabo, a través de su página web u otros medios a su alcance, todas aquellas medidas dirigidas a facilitar a la ciudadanía y a las empresas información sobre el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, y en particular, sobre las personas o entidades beneficiarias, las actuaciones incentivables y el porcentaje máximo de incentivo, el procedimiento de tramitación simplificada, la identificación, localización y actividad de las empresas colaboradoras, y los resultados estadísticos de las actuaciones incentivadas. A tal fin, se podrán habilitar los medios técnicos o aplicaciones informáticas que permitan que dicha información llegue de forma ágil y rápida a los destinatarios del Programa.

Disposición adicional novena. *Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía.*

1. Las Agencias de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y de Obra Pública de la Junta de Andalucía podrán solicitar incentivos acogidos al Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía, que se ajustarán en todo caso, y con independencia de la cuantía de la actuación incentivable, al procedimiento establecido en el artículo 9.2, con las siguientes particularidades:

a) Las Agencias citadas solicitarán y tramitarán las solicitudes de incentivo en nombre propio mediante el certificado de firma electrónica correspondiente a dichas entidades, por lo que las empresas colaboradoras no ostentarán la representación de dicha entidad en la tramitación del procedimiento de concesión de los incentivos acogidos a este Programa, y todas las notificaciones telemáticas se cursarán a las citadas entidades solicitantes.

b) Los pliegos y condiciones de contratación pública deberán recoger la forma de justificación del incentivo prevista en los artículos 9 y 20 del presente decreto-ley. Asimismo, deberán incluir las medidas de información y publicidad sobre la cofinanciación con fondos FEDER de la actuación objeto de la licitación.

c) La resolución de adjudicación sustituirá la presentación de las tres ofertas a las que se refiere el artículo 6.9, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa en materia de contratación pública.

d) La justificación de los incentivos concedidos corresponderá a las Agencias solicitantes. En la referida justificación, las Agencias precitadas aportarán la lista de comprobación de contratos prevista en el en el Anexo I de la Instrucción de 2 de enero de 2009 de la Dirección General de Fondos Europeos, por la que se desarrolla la Orden de 23 de julio de 2008, suscrita por la persona competente, así como la documentación correspondiente al expediente de contratación prevista en las Guías de Fiscalización y Control en materia de contratación pública de la Intervención General de la Junta de Andalucía publicadas en la página web de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

Además de los plazos de conservación de las facturas y demás soportes justificativos de los gastos previstos en el artículo 13.1.h), estas entidades deberán atender a los plazos de conservación contenidos en la Ley 7/2011, de 3 de noviembre, de Documentos, Archivos y Patrimonio Documental de Andalucía.

e) Atendiendo a la naturaleza de los incentivos, se excepciona a ambas Agencias de las prohibiciones previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como de la obligación de acreditar, previamente a la propuesta de resolución, que se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias y frente al a Seguridad Social, así como no ser deudoras de la Administración de la Junta de Andalucía por cualquier otro ingreso de derecho público.

f) El pago de los gastos incentivables de las actuaciones acogidas al presente decreto-ley que se lleven a cabo por las citadas agencias públicas, serán abonadas a estas, contra las certificaciones de las obras incentivadas.

2. En las actuaciones llevadas a cabo en el parque público de viviendas de la Junta de Andalucía que se acojan al presente Programa, los porcentajes del coste incentivable que se prevén en los Anexos I y II del presente decreto-ley, se ampliarán en 20%, sin que pueda superarse en ningún caso, el 95%. No será de aplicación el límite previsto en el artículo 6.1.

3. Para las actuaciones incentivables llevadas a cabo por las citadas Agencias, las funciones del gestor energético definido en el artículo 3.6 podrán ser desarrolladas por personal propio de estas entidades que ostente la cualificación requerida, con la supervisión técnica de los servicios competentes de las mismas. El coste correspondiente a la intervención de este personal no tendrá la consideración de incentivable, a los efectos previstos en el artículo 6.

Disposición transitoria única. *Solicitudes tramitadas al amparo de la Orden de 4 de febrero de 2009.*

Las solicitudes presentadas al amparo de la Orden de 4 de febrero de 2009 se seguirán tramitando conforme a lo dispuesto en dicha Orden.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto-ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Orden de 4 de febrero de 2009, por la que se establecen las bases reguladoras de un programa de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía y se efectúa su convocatoria para los años 2009-2014.*

Único. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 17 de la Orden de 4 de febrero de 2009, que queda redactado en los siguientes términos:

> «7. En el caso de que el beneficiario sea un organismo o entidad pública que tenga la consideración de poder adjudicador conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la intensidad máxima de los incentivos de los proyectos previstos en este artículo podrá alcanzar hasta el 80%, no siendo de aplicación las cuantías de las inversiones mínimas previstas para los distintos tipos de proyectos en el Anexo I de la presente Orden.»

Disposición final segunda. *Modificación de disposiciones reglamentarias.*

Las determinaciones incluidas en la disposición final primera que son objeto de modificación por este decreto-ley podrán ser modificadas por normas del mismo rango correspondiente a la norma en que figuran.

Disposición final tercera. *Habilitación.*

Se habilita al Consejero de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, con carácter general, a adoptar las medidas necesarias para el desarrollo del presente decreto-ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional quinta.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

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

[. . .]

§ 23

Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 206, de 26 de octubre de 2021
«BOE» núm. 263, de 3 de noviembre de 2021
Última modificación: 30 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2021-17915

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Hasta el año 2019, Andalucía se encontraba situada entre las comunidades autónomas con mayor presión fiscal para sus contribuyentes. Por ello, el nuevo Gobierno consideró necesario acometer, dentro de las limitaciones normativas que tiene el sistema tributario español para las comunidades autónomas, una reforma fiscal estructural que estimulase nuestra demanda interna, impulsando, sobre la base de una mayor disponibilidad de rentas, nuestro ciclo económico en el contexto nacional, a la par que atrajese fuentes de riqueza deslocalizadas de nuestro ámbito. Una reforma fiscal, en todo caso, guiada por un compromiso de rigor presupuestario que dotase de credibilidad al sistema y que se fundamentase en la confianza del inversor potencial, en la seguridad jurídica, la certidumbre, la simplicidad y la modernización del sistema. Todo ello con el propósito de situar a la economía andaluza en el lugar que le corresponde en España y en Europa.

Dicha reforma fiscal se inició rebajando la tarifa del impuesto sobre la renta de las personas físicas, estableciendo tipos de gravamen reducidos en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y bonificando el impuesto sobre sucesiones y donaciones, y se siguió adoptando otras medidas como la reducción de la tarifa del impuesto sobre el patrimonio. De este modo, se ha minorado de manera considerable la citada presión fiscal sobre los contribuyentes andaluces.

Mediante esta Ley se continúa con el ambicioso cambio en el sistema tributario andaluz, basándose para ello en ocho pilares básicos: continuar con la bajada de impuestos iniciada en 2019; favorecer el acceso a la vivienda; desarrollar políticas sociales y de apoyo a las familias, especialmente a jóvenes, e incluyendo como colectivo de especial protección a las familias numerosas y a las personas que han sufrido violencia doméstica y de terrorismo; apoyar decididamente a las personas más vulnerables, como son las personas discapacitadas y, por tanto, implantando unas políticas de apoyo a las mismas; desarrollar políticas de empresa, dirigidas a atraer inversión, a garantizar la continuidad de nuestras empresas y con un decidido apoyo al empleo; incluir políticas medioambientales, complementando la fiscalidad medioambiental; implementar políticas destinadas a hacer

frente al reto demográfico, con el fin de luchar contra la despoblación de determinados municipios, y, como colofón final, desarrollar políticas de simplificación, eficiencia administrativa y transformación digital que faciliten la reducción de costes indirectos en el cumplimiento de obligaciones fiscales de ciudadanos y empresas.

II

La presente Ley recoge las medidas en materia de tributos cedidos que son directamente aplicables por los contribuyentes andaluces. Hasta la fecha de su aprobación, estas normas estaban recogidas en el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, que se ha visto modificado recientemente por el Decreto Ley 1/2019, de 9 de abril, así como por las tres Leyes del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para los años 2019, 2020 y 2021, en las cuales también se introducen cambios en el citado Texto Refundido.

Con ello, esta Ley, además de incorporar la normativa antes citada y ya vigente en nuestra Comunidad Autónoma, recoge modificaciones de importante calado en los diferentes tributos cedidos, respecto de los que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencias normativas limitadas, con el objetivo primordial de dar cumplimiento a los pilares y fundamentos señalados en el expositivo primero.

De acuerdo con lo anterior, se aprueban medidas que afectan al impuesto sobre la renta de las personas físicas, al impuesto sobre el patrimonio, al impuesto sobre sucesiones y donaciones, al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, a la tasa fiscal sobre el juego y al impuesto especial sobre determinados medios de transporte, que suponen la reducción del gravamen de estos tributos cedidos, situando a Andalucía entre las comunidades autónomas con una fiscalidad más baja.

III

Por lo que respecta al impuesto sobre la renta de las personas físicas, se anticipa al ejercicio 2022 la reducción de la escala autonómica del impuesto prevista actualmente a lo largo de los ejercicios 2019 a 2023, minorando el gravamen de los tramos de la escala, lo que beneficia a todos los contribuyentes.

Asimismo, se mejora la aplicabilidad de determinadas deducciones vigentes, incrementando el importe de las mismas, ampliando el ámbito subjetivo y aumentando la cuantía del límite de las bases imponibles general y del ahorro que permite la aplicación de las mismas (pasando de 19.000 euros a 25.000 euros en tributación individual y de 24.000 euros a 30.000 euros en tributación conjunta), especialmente en las deducciones que tienen por objeto el desarrollo de políticas de protección de la familia, de las personas con discapacidad o de acceso a la vivienda, pudiendo con ello ser practicadas por un mayor número de contribuyentes. En particular, se mejoran las siguientes deducciones del modo que sigue:

En la deducción por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de protegida y por las personas jóvenes, se incrementa el porcentaje de deducción del 2% por inversión en vivienda habitual que tenga el carácter de protegida y del 3% cuando la inversión en la vivienda habitual la realiza una persona joven al 5% en ambos casos. Además, se suprime la referencia al IPREM que servía para determinar el límite de renta para el supuesto de inversión en viviendas protegidas, y se utiliza como límite de renta para ambas deducciones el sumatorio de la base imponible general y del ahorro, las cuales se incrementan respecto a las establecidas inicialmente para jóvenes.

En la deducción por cantidades invertidas en el alquiler de la vivienda habitual, se amplía el ámbito subjetivo a personas con discapacidad, personas mayores de 65 años, a personas víctimas de violencia doméstica, víctimas del terrorismo y personas afectadas, y se aumenta el límite de renta y el límite de deducción. De este modo, los jóvenes menores de 35 años, personas mayores de 65 años y personas víctimas de violencia doméstica y terrorismo podrán aplicarse una deducción del 15% con un máximo de 600 euros, en lugar de 500 euros. Y para los contribuyentes que tengan la consideración de personas con discapacidad se incrementa el límite de la deducción hasta 900 euros.

En la deducción por nacimiento o adopción de hijos, se extiende al acogimiento familiar de menores, se incrementa el importe de la deducción de 50 euros a 200 euros por cada hijo nacido, adoptado o por cada menor en régimen de acogimiento familiar simple, permanente o preadoptivo, administrativo o judicial y se incrementa el límite de renta. Asimismo, se incrementa a 400 euros para el caso en el que el nacimiento, la adopción o el acogimiento se produzcan en determinados municipios con problemas de despoblación.

En la deducción para familia numerosa, al igual que en el resto de las medidas, se elevan en las cuantías citadas al principio de este expositivo los importes referidos a los límites de renta en base imponible general y del ahorro.

En la deducción para contribuyentes con discapacidad, se amplía el importe de 100 euros a 150 euros y se elevan en las mismas cuantías los límites de renta.

En la deducción para contribuyentes con cónyuges o parejas de hecho con discapacidad se elevan en las mismas cuantías los importes referidos a los límites de renta en base imponible general y del ahorro. Además, se amplía el ámbito subjetivo de tal forma que se puedan aplicar la deducción todas las parejas de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de Andalucía o registro análogo de cualquier Administración Pública.

En la deducción por asistencia a personas con discapacidad para el caso en que se acredite que necesita ayuda de terceras personas, se incrementa el porcentaje de la deducción desde el 15% hasta el 20%.

En la deducción por ayuda doméstica se incrementa desde el 15% hasta el 20% del importe de la cuota fija correspondiente a la cotización anual de un empleado satisfecha a la Seguridad Social por el empleador en el sistema especial del régimen general de empleados del hogar, con un límite máximo que se eleva desde 250 euros hasta 500 euros anuales. Asimismo, se amplía el ámbito subjetivo de aplicación a los contribuyentes mayores de 75 años.

En la deducción autonómica por inversión en la adquisición de acciones y participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o ampliación de capital en determinadas sociedades mercantiles, se amplía a las sociedades anónimas y sociedades de responsabilidad limitada. Por otro lado, con el fin de apoyar e incentivar las prácticas relacionadas con I+D+I, se establece una deducción incrementada del 50%, con el límite de 12.000 euros, para el caso de sociedades creadas o participadas por universidades o centros de investigación.

Por último, se crean dos nuevas deducciones. De un lado, se crea una deducción por gastos educativos, que comprende los gastos de enseñanza escolar o extraescolar de idiomas, de informática o de ambas, en un porcentaje del 15% de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo y con el límite máximo de 150 euros por descendiente.

De otro lado, se crea una deducción por donativos con finalidad ecológica del 10% del importe de las donaciones dinerarias durante el período impositivo a determinadas Administraciones Públicas y entidades sin fines lucrativos y beneficiarias de mecenazgo, siempre que tengan como finalidad la defensa y conservación del medio ambiente. El límite máximo de la deducción es de 150 euros.

IV

En relación con el impuesto sobre el patrimonio, se mejora el actual mínimo exento para los contribuyentes con discapacidad, de modo que el actual de 700.000 pasa a ser de 1.250.000 euros para las personas con discapacidad igual o superior al 33% e inferior al 65% y de 1.500.000 euros para personas con discapacidad igual o superior al 65%.

V

Las novedades en el impuesto sobre sucesiones y donaciones suponen la modificación de la tarifa y la regulación de los coeficientes multiplicadores. En la tarifa se minora el gravamen en todos los tramos. Los coeficientes multiplicadores serán los mismos en función del grado de parentesco, sin discriminar en función de su patrimonio preexistente, simplificando la gestión y haciendo que la combinación de tarifa y coeficientes no supere, en general, el tipo marginal del 45%.

Asimismo, se mejora la aplicabilidad de determinadas reducciones vigentes por adquisiciones *mortis causa* e *inter vivos* del modo que sigue:

En la mejora de las reducciones de la base imponible, coeficientes multiplicadores y bonificaciones en la cuota mediante equiparaciones quedan totalmente equiparadas a los cónyuges las parejas de hecho o uniones de hecho, debidamente inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en registros análogos de otras administraciones públicas.

En la mejora de la reducción estatal de la base imponible por la adquisición *mortis causa* de vivienda habitual, se pasa de una escala en función del valor del inmueble que va del 95% al 100% a un porcentaje fijo de reducción del 99%, con independencia de cuál sea el valor de la vivienda habitual transmitida.

En la mejora de la reducción estatal de la base imponible para personas con parentesco (cónyuge y parientes directos por herencias y mejora a otros parientes) en adquisiciones *mortis causa* de 1.000.000 de euros, con el objeto de continuar con la desfiscalización del impuesto para parientes directos, se establece de manera que sea aplicable a todos los contribuyentes del Grupo I y II sin discriminar en función de su patrimonio preexistente. Asimismo, se incrementa el importe de la reducción personal estatal para los contribuyentes comprendidos en el Grupo III, que pasa de 7.993,46 euros a 10.000 euros.

En la mejora de la reducción estatal de la base imponible para contribuyentes con discapacidad por adquisiciones *mortis causa*, se establece la reducción de 250.000 euros para quienes tengan la consideración de persona con discapacidad con un grado igual o superior al 33% e inferior al 65%. No obstante, la reducción será de 500.000 euros para aquellas personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65%. Esta reducción mejorada será aplicable por el contribuyente independientemente de su relación de parentesco con el causante y sin discriminar en función de su patrimonio preexistente. Además, al ser compatible con la mejora de la reducción por parentesco anteriormente citada en el caso de contribuyentes comprendidos en los Grupos I y II, la reducción conjunta llegaría hasta 1.250.000 euros o 1.500.000 euros, según el grado de discapacidad, en vez de 1.000.000 de euros, y, en el caso de contribuyentes comprendidos en el Grupo III, hasta 260.000 euros o 510.000 euros, según el grado de discapacidad, en lugar de 10.000 euros.

En la mejora de la reducción estatal de la base imponible por la adquisición *mortis causa* e *inter vivos* de empresas individuales, negocios profesionales y participaciones en entidades, se amplía el grupo de parentesco para el cómputo de la participación en el capital de las entidades, llegando éste hasta el 6.º grado colateral (actualmente, hasta el 3.º grado colateral). Se elimina el requisito exigido de que la actividad constituya la principal fuente de renta y se amplía la reducción a cesión de capitales a terceros, obtenidos mediante beneficios no distribuidos en los diez últimos años, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas. No se exige que la adquisición ni el mantenimiento de los bienes adquiridos gocen de exención en el impuesto sobre el patrimonio. No obstante, sí es requisito necesario que se mantengan en el patrimonio del contribuyente dichos bienes objeto de adquisición, no simplemente el valor de la adquisición. Se reduce el plazo de mantenimiento a tres años, con independencia del parentesco entre transmitente y adquirente. Se amplía el beneficio en negocios y empresas individuales a los supuestos en los que el transmitente se encontrara a la fecha de devengo del impuesto en situación de jubilación o incapacidad. Por último, por razones de técnica legislativa, se divide el contenido actual de los dos artículos que regulaban esta reducción para las adquisiciones *mortis causa* e *inter vivos* en dos a su vez, de tal forma que se recogen en un artículo las adquisiciones de empresas individuales y negocios profesionales, y en otro la reducción por participaciones en entidades, en ambos tipos de adquisiciones. Asimismo, este régimen pasa a ser aplicado también a las explotaciones agrarias, quedando de este modo incluidas en el mejor trato fiscal que se aprueba con carácter general para todo tipo de empresas.

En la reducción propia por la donación de dinero a descendientes para la adquisición de la vivienda habitual, se suprime el requisito de tener que ser la primera vivienda habitual, se amplía la medida a víctimas de violencia doméstica, víctimas del terrorismo y personas afectadas, y se actualizan los importes de las bases máximas de la reducción, pasando los límites generales de 120.000 euros a 150.000 euros, con carácter general, y de 180.000

euros a 250.000 euros, para el supuesto en el que el donatario tenga la consideración de persona con discapacidad.

En la reducción propia por la donación de vivienda habitual a descendientes se amplía su aplicación a descendientes menores de 35 años, a víctimas de violencia doméstica, víctimas del terrorismo y personas afectadas; se establece un límite de base máxima de reducción de 150.000 euros, con carácter general, y se actualiza el límite actual para el supuesto en el que el donatario tenga la consideración de persona con discapacidad, que pasa a ser de 180.000 euros a 250.000 euros.

En la reducción por donación de dinero a parientes para la constitución o ampliación de una empresa individual o negocio profesional, se mejora el plazo de mantenimiento de la empresa, con independencia del grupo de parentesco.

VI

Por lo que se refiere al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, se reduce el tipo de gravamen general aplicable a la transmisión de inmuebles y a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los de garantía, pasando desde los tipos del 8%, 9% y 10% a un único tipo general del 7%. De igual modo, se reduce el tipo de gravamen general, en la modalidad de actos jurídicos documentados, para los documentos notariales, pasando desde el tipo del 1,5% al 1,2%. Para los arrendamientos, se establece un único tipo de gravamen del 0,3%, en lugar de la escala estatal.

Asimismo, en ambas modalidades se mejora el beneficio fiscal para promover una política social de vivienda, ya que, por una parte, para la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas se establece un tipo reducido del 6% para toda adquisición de vivienda habitual en inmuebles de valor no superior a 150.000 euros y, por otra, se amplía el ámbito subjetivo del tipo reducido del 3,5% a víctimas de violencia doméstica, víctimas del terrorismo y personas afectadas. De igual forma, se incrementa el valor de la vivienda, que sirve como límite para aplicar el beneficio fiscal, que pasa con carácter general de 130.000 euros a 150.000 euros, y de 180.000 euros a 250.000 euros para el supuesto en el que el adquirente tenga la consideración de persona con discapacidad o forme parte de familia numerosa.

De otra parte, para la modalidad de actos jurídicos documentados se establece un tipo reducido del 1% para toda adquisición de vivienda habitual en inmuebles de valor no superior a 150.000 euros y, por otra, se amplía el ámbito subjetivo del tipo reducido del 0,3% a víctimas de violencia doméstica, víctimas del terrorismo y personas afectadas. De igual forma, se incrementa el valor de la vivienda, que sirve como límite para aplicar el beneficio fiscal, que pasa con carácter general de 130.000 euros a 150.000 euros, y de 180.000 euros a 250.000 euros para el supuesto en el que el adquirente tenga la consideración de persona con discapacidad o forme parte de familia numerosa.

Además, se crean nuevos tipos reducidos en ambas modalidades del impuesto para la adquisición de vivienda habitual en determinados municipios con problemas de despoblación, con la finalidad de promover el asentamiento con carácter permanente, con los consiguientes beneficios económicos y sociales que ello supone para el entorno. Este es el motivo por el que este beneficio fiscal se aplica a las viviendas que van a tener la condición de habitual para el adquirente.

De otro lado, el tipo reducido para adquisición de los vehículos de turismo, ciclomotores y motocicletas «0 emisiones» se amplía a otros vehículos propulsados de forma ecológica, tales como bicicletas, bicicletas de pedales con pedaleo asistido y vehículos de movilidad personal regulados en el Anexo II (apartado A) del Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Vehículos, así como a embarcaciones impulsadas por energía eléctrica, solar o eólica.

VII

Los tributos sobre el juego son objeto de una revisión e incorporación de medidas que mejoren la situación de las empresas explotadoras. En lo que respecta a los tipos de gravamen en la tasa fiscal sobre el juego, se reducen los tipos aplicables de la tarifa de

casinos, el tipo del bingo se fija en el 15% sin ningún requisito adicional y también se reducen las cuotas de las máquinas tipo B y C.

En lo que concierne al plazo de pago de las mismas, se introduce una modificación de importante calado, ya que se retrasa el pago a los 20 días naturales siguientes al trimestre vencido. Tal medida se adopta tanto por razones de simplificación administrativa como, sobre todo, por mayor facilidad para el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de los contribuyentes.

Por su parte, las rifas y tómbolas de carácter benéfico no tendrán que pagar tasas si el valor de los premios no supera los 5.000 euros. En cuanto al tipo general, también se reduce al 15%.

VIII

En relación con el impuesto especial sobre determinados medios de transporte se rebaja el tipo de gravamen aplicable a los medios de transporte de los epígrafes 4.º y 9.º (vehículos altamente contaminantes) del artículo 70.1 de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de impuestos especiales, quedando fijado en el 14,75% y en el 12% el tipo de gravamen aplicable al epígrafe 5.º (embarcaciones y aeronaves) del mismo artículo.

IX

Por lo que respecta a las normas de aplicación de los tributos, se ha realizado una revisión integral de las mismas, estableciendo medidas dirigidas a la simplificación administrativa.

Cabe destacar, por su carácter novedoso, el ingreso de los tributos a los que se refiere esta Ley, mediante domiciliación bancaria, en los supuestos, términos y condiciones que se establezcan mediante resolución conjunta de la Agencia Tributaria de Andalucía y del órgano directivo con competencias en materia de Tesorería.

Asimismo, en el impuesto sobre sucesiones y donaciones, para el concepto donaciones se establece un plazo de presentación de la autoliquidación e ingreso de la deuda tributaria de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha del devengo.

En la misma línea, en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se establece un plazo de presentación de la autoliquidación e ingreso de la deuda tributaria de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha del devengo.

Por último, se establece que, en el caso de los empresarios que adquieren objetos fabricados con metales preciosos y que están obligados a llevar los libros de registro, deben declarar conjuntamente todas las operaciones sujetas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas devengadas en el mes natural. El plazo de presentación de la autoliquidación e ingreso de la deuda tributaria, junto con la declaración informativa de las adquisiciones de bienes realizadas en el período, es el mes natural inmediatamente posterior al mes al que se refieren las operaciones declaradas.

X

La Ley se estructura en un título preliminar, que contiene las disposiciones de carácter general; los títulos I y II, relativos a impuestos directos e indirectos, respectivamente; el título III, que contiene las normas de aplicación de los tributos cedidos; dos disposiciones adicionales; dos disposiciones transitorias; una disposición derogatoria, y dos finales.

Asimismo, incluye al comienzo un índice de su contenido, cuyo objeto es facilitar la utilización de la norma por las personas destinatarias, mediante una rápida localización y ubicación sistemática de sus preceptos.

Debe indicarse que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencias normativas para aprobar una Ley en materia de tributos cedidos, de conformidad con el artículo 108 y 180.2 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, en los términos que vienen concretados en la Ley 18/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión. Esta Ley dispone que el alcance y condiciones de la cesión son los establecidos en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las

comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

Según lo expuesto, la presente Ley se ajusta a los principios de buena regulación actualmente previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así, la norma es respetuosa con los principios de necesidad, eficacia y proporcionalidad, en tanto que con ella se consigue el fin perseguido, que consiste en establecer un marco normativo estable, sencillo y claro, que facilite el conocimiento y la comprensión de las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos. Asimismo, es coherente con el resto del ordenamiento jurídico y sus objetivos se encuentran claramente definidos, cumpliendo así los principios de seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

La presente Ley tiene por objeto establecer normas en materia de tributos cedidos, en ejercicio de las competencias normativas que atribuye a la Comunidad Autónoma de Andalucía la Ley 18/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión, en los casos y condiciones previstos en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

Artículo 2. *Concepto de vivienda habitual.*

A efectos de esta Ley, el concepto de vivienda habitual es el fijado por la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012, según lo siguiente:

1. Con carácter general, se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o de terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

a) Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

b) Cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

3. Se asimilan a la vivienda habitual los siguientes conceptos:

a) Los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, tales como jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas, siempre que se adquieran conjuntamente con la vivienda.

b) Las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con ésta, con el máximo de dos.

Artículo 3. *Consideración de persona con discapacidad.*

A los efectos de esta Ley, la consideración de persona con discapacidad es la fijada por la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, según lo siguiente:

1. Tendrán la consideración de personas con discapacidad los contribuyentes que tengan reconocido un grado igual o superior al 33 por ciento, de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 367 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, o norma que lo sustituya.
2. En particular, se considerará acreditado un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento en el caso de los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y en el caso de los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

Artículo 4. *Concepto de familia monoparental.*

A los efectos de esta Ley, en los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial, tendrá la consideración de familia monoparental la formada por la madre o el padre y los hijos que convivan con una u otro y que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Hijos menores de edad, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
b) Hijos mayores de edad con discapacidad a quienes, por resolución judicial, asista un curador.

Artículo 5. *Concepto de familia numerosa.*

1. A los efectos de esta Ley, el concepto de familia numerosa es el fijado en el artículo 2 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, o norma que la sustituya.
2. La aplicación de los beneficios fiscales previstos en esta Ley para los miembros de familias numerosas queda condicionada a que los contribuyentes ostenten, a la fecha del devengo del impuesto, el título de familia numerosa que acredita dicha condición y categoría.

Artículo 6. *Consideración de víctima de violencia doméstica.*

A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de víctima de violencia doméstica las personas a que se refiere el artículo 173.2 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, que cuenten con orden de protección en vigor e inscrita en el Registro Central para la Protección de las Víctimas de la Violencia Doméstica, o con sentencia judicial firme por tal motivo en los últimos diez años.

Artículo 7. *Consideración de víctima del terrorismo y personas afectadas.*

1. A los efectos de esta Ley, la consideración de víctima del terrorismo y personas afectadas es la fijada en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o norma que la sustituya.
2. La acreditación de la situación de violencia de terrorismo se realizará conforme lo previsto en el artículo 4.a) de la citada Ley 10/2010, de 15 de noviembre, o norma que la sustituya.

Artículo 8. *Consideración de municipios con problemas de despoblación.*

1. A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de municipios con problemas de despoblación aquellos cuya cifra de población sea de menos de 3.000 habitantes.
2. El concepto de cifra de población a que se refiere el apartado anterior es el fijado en el artículo 10.4 b) de la Ley 6/2010, de 11 de junio, reguladora de la participación de las entidades locales en los tributos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o norma que la sustituya.

TÍTULO I

Impuestos directos

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la renta de las personas físicas

Artículo 9. *Deducción autonómica por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de protegida y por las personas jóvenes.*

1. Sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual establecida en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, en los casos que proceda, se establece una deducción del 6 % por las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación del inmueble que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente, siempre que concurra alguna de las siguientes condiciones en la fecha del devengo del impuesto:

a) Que la vivienda tenga la calificación de protegida, de conformidad con la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Que el adquirente sea menor de 35 años. En caso de tributación conjunta, el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familias monoparentales.

2. Para la aplicación de la deducción es requisito que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000 euros, en tributación individual, o a 30.000 euros, en caso de tributación conjunta.

3. La base y el límite máximo de la deducción prevista en el apartado 1 se determinarán de acuerdo con los requisitos y circunstancias previstos en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012. La base máxima de esta deducción será de 9.040 euros anuales y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

4. En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente podrá seguir practicando esta deducción, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

5. Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción. Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

6. Se considerará rehabilitación de vivienda habitual la que cumpla los requisitos y circunstancias fijadas por la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012; en concreto, las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que se trate de actuaciones subvencionadas en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, o plan que lo sustituya.

b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25% del precio de adquisición, si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

Artículo 10. *Deducción autonómica por cantidades invertidas en el alquiler de vivienda habitual.*

1. Tendrán derecho a aplicar, en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas, una deducción del 15 % con un límite máximo de 900 euros anuales de las cantidades satisfechas en el período impositivo por alquiler de la que constituya su vivienda habitual, los contribuyentes que a la fecha de devengo del impuesto sean menores de 35 años o mayores de 65 años o que tengan la consideración de víctima de violencia doméstica, víctima del terrorismo o de personas afectadas, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000 euros en tributación individual o a 30.000 euros en caso de tributación conjunta.

b) Que el contribuyente identifique al arrendador o arrendadora de la vivienda haciendo constar su número de identificación fiscal (NIF) en la correspondiente autoliquidación.

2. No obstante, cuando a la fecha del devengo del impuesto el contribuyente tenga la consideración de persona con discapacidad, siempre que concurran los requisitos de los párrafos a) y b) del apartado anterior, la deducción prevista en este artículo será del 15 %, con el límite de 1.000 euros anuales de las cantidades satisfechas en el período impositivo por alquiler de la que constituya su vivienda habitual.

3. En caso de tributación conjunta, el requisito que origine el derecho a aplicar esta deducción deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familias monoparentales.

4. Cuando haya más de un contribuyente con derecho a la aplicación de la deducción, la misma se aplicará sobre la base de las cantidades que cada declarante hubiera satisfecho, con los límites máximos de deducción previstos en los apartados 1 y 2 para cada caso.

Artículo 11. *Deducción por nacimiento, adopción de hijos o acogimiento familiar de menores.*

1. Los contribuyentes tendrán derecho a aplicar en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas una deducción de 200 euros por cada hijo nacido, adoptado o por cada menor en régimen de acogimiento familiar simple, permanente o preadoptivo, administrativo o judicial, en el periodo impositivo en el que se produzca el nacimiento, la adopción o el acogimiento.

2. No obstante, el importe de la deducción será de 400 euros si el contribuyente reside en un municipio con problemas de despoblación.

3. En el caso de partos, adopciones o acogimientos múltiples, la cuantía correspondiente de la deducción se incrementará en 200 euros por cada hijo o, en su caso, por cada menor.

4. Tendrán derecho a aplicar esta deducción aquellos contribuyentes cuando la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000 euros en caso de tributación individual o a 30.000 euros en tributación conjunta.

5. Cuando sean dos los contribuyentes que tengan derecho a la aplicación de la deducción, su importe se distribuirá por partes iguales.

6. Esta deducción es incompatible con la aplicación de la deducción autonómica por adopción de hijos en el ámbito internacional regulada en el artículo 12 y con la aplicación de la deducción para familia numerosa del artículo 14.

7. En caso de acogimiento familiar, únicamente podrá aplicar la deducción el contribuyente que no haya recibido ayudas de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía vinculadas con el acogimiento. Asimismo, será necesario que el menor conviva con el contribuyente al menos 90 días durante el período impositivo en el que se produzca el acogimiento.

No dará lugar a esta deducción el supuesto de acogimiento familiar preadoptivo cuando se ha producido la adopción del menor durante el periodo impositivo, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la deducción por adopción.

Artículo 12. *Deducción autonómica por adopción de hijos en el ámbito internacional.*

1. En los supuestos de adopción internacional, los contribuyentes tendrán derecho a aplicar en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas una deducción de 600 euros por cada hijo adoptado en el período impositivo en el que se haya inscrito la adopción en el Registro Civil.

2. Tendrán derecho a aplicar esta deducción aquellos contribuyentes cuando la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 80.000 euros, en caso de tributación individual, o a 100.000 euros, en caso de tributación conjunta.

3. Se entenderá que la adopción tiene carácter internacional cuando así resulte de las normas y convenios aplicables a esta materia.

4. Cuando sean dos los contribuyentes que tengan derecho a la aplicación de la deducción prevista en este artículo, su importe se distribuirá por partes iguales.

Artículo 13. *Deducción autonómica para madre o padre de familia monoparental y, en su caso, con ascendientes mayores de 75 años.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los contribuyentes que sean madres o padres de familia monoparental en la fecha del devengo del impuesto tendrán derecho a aplicar en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas una deducción de 100 euros.

Tendrán derecho a aplicar esta deducción aquellos contribuyentes cuando la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 80.000 euros en tributación individual o a 100.000 euros en caso de tributación conjunta.

2. La deducción prevista en el apartado anterior se incrementará adicionalmente en 100 euros por cada ascendiente que conviva con la familia monoparental, siempre que éstos generen el derecho a la aplicación del mínimo por ascendientes mayores de 75 años establecido en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

3. Cuando varios contribuyentes tengan derecho a la aplicación de la deducción prevista en el apartado 2, se estará a las reglas de prorrateo, convivencia y demás límites previstos en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Artículo 14. *Deducción autonómica para familia numerosa.*

1. Los contribuyentes que sean ascendientes y formen parte de una familia numerosa tendrán derecho a aplicar en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas una deducción de 200 euros, en el caso de familias numerosas de categoría general, y de 400 euros para el caso de familias de categoría especial.

2. De igual forma, tendrán derecho a esta deducción los hermanos huérfanos en los casos establecidos en los párrafos d) y e) del artículo 2.2 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

3. Será requisito para la práctica de esta deducción que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000 euros en tributación individual o a 30.000 euros en caso de tributación conjunta.

4. Cuando sean varios los contribuyentes que tengan derecho a la aplicación de la deducción, su importe se distribuirá por partes iguales.

Artículo 15. *Deducción autonómica por gastos educativos.*

1. Los contribuyentes tendrán derecho a aplicar en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas una deducción del 15% de las cantidades

satisfechas en el periodo impositivo por los gastos de enseñanza escolar o extraescolar de idiomas, de informática o de ambas, con un máximo de 150 euros anuales por cada descendiente.

2. Se considerarán gastos de enseñanza escolar de idiomas, de informática, o de ambas, las cantidades satisfechas a los centros docentes en concepto de gastos de escolaridad, en la proporción correspondiente a dichas materias o asignaturas, así como a aquellas que sean impartidas en un idioma extranjero. Dicha proporción se determinará en función del número total de horas lectivas que dichas materias o asignaturas representen en el conjunto de horas lectivas del curso escolar.

2 bis. Se considerarán gastos de enseñanza extraescolar de idiomas, de informática, o de ambas, las cantidades satisfechas en contraprestación por los servicios de enseñanza de dichas materias prestados por otro tipo de centros no comprendidos en el apartado 2, ya sean privados o públicos, oficiales o no, tales como las academias y las escuelas oficiales de idiomas. También tendrán dicha consideración las cantidades abonadas a personas físicas, dadas de alta en el correspondiente epígrafe del impuesto sobre actividades económicas (IAE), en contraprestación por clases particulares que se impartan sobre dichas materias en domicilios particulares o en lugares no destinados u organizados específicamente a tal fin.

3. Esta deducción se aplicará respecto de aquellos descendientes por los que se tenga derecho al mínimo por descendiente regulado en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

4. Tendrán derecho a aplicar esta deducción aquellos contribuyentes cuando la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 80.000 euros en caso de tributación individual o a 100.000 euros en caso de tributación conjunta.

5. Tendrá derecho a aplicar esta deducción quien satisfaga de forma efectiva los gastos. Cuando haya más de un contribuyente con derecho a la aplicación de la deducción, la misma se aplicará sobre la base de las cantidades que cada declarante hubiera satisfecho, con el límite máximo de deducción previsto en el apartado 1.

6. El derecho a disfrutar de la deducción se justificará de acuerdo con lo previsto en el artículo 60.

Artículo 16. *Deducción autonómica para contribuyentes con discapacidad.*

1. Los contribuyentes que tengan la consideración de personas con discapacidad tendrán derecho a aplicar en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas una deducción de 150 euros.

2. Tendrán derecho a aplicar esta deducción aquellos contribuyentes cuando la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000 euros, en caso de tributación individual, o a 30.000 euros en caso de tributación conjunta.

Artículo 17. *Deducción autonómica para contribuyentes con cónyuges o parejas de hecho con discapacidad.*

1. Los contribuyentes con cónyuges o parejas inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en registros análogos de otras administraciones públicas que no sean declarantes por tributación individual del impuesto en el ejercicio y con un grado de discapacidad igual o superior al 65% tendrán derecho a aplicar una deducción de 100 euros en la cuota íntegra autonómica.

2. Tendrán derecho a aplicar esta deducción aquellos contribuyentes cuando la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000 euros, en caso de tributación individual, o a 30.000 euros en caso de tributación conjunta.

3. No tendrán derecho a aplicar esta deducción los contribuyentes con cónyuges o parejas de hecho con discapacidad que hayan aplicado la deducción prevista en el artículo anterior.

Artículo 18. *Deducción autonómica por asistencia a personas con discapacidad.*

1. Los contribuyentes que tengan derecho a la aplicación del mínimo por discapacidad de descendientes o ascendientes conforme a la normativa estatal del impuesto sobre la

renta de las personas físicas podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica la cantidad de 100 euros por persona con discapacidad.

Tendrán derecho a aplicar esta deducción aquellos contribuyentes cuando la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 80.000 euros, en tributación individual, o a 100.000 euros en caso de tributación conjunta.

2. Cuando varios contribuyentes tengan derecho a la aplicación de la deducción prevista en el apartado 1 de este artículo, se estará a las reglas del prorrateo, convivencia y demás límites previstos en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

3. Asimismo, cuando se acredite que las personas con discapacidad necesitan ayuda de terceras personas y generen derecho a la aplicación del mínimo en concepto de gastos de asistencia, conforme a la normativa estatal reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas, el contribuyente podrá deducirse de la cuota íntegra autonómica la cantidad resultante de aplicar el 20% del importe satisfecho a la Seguridad Social, en concepto de cuota fija que sea por cuenta del empleador o empleadora, de conformidad con lo establecido en el Sistema Especial del Régimen General de la Seguridad Social de Empleados del Hogar, con el límite de 500 euros anuales por contribuyente.

Únicamente tendrá derecho a esta deducción el contribuyente titular del hogar familiar que conste como tal en la Tesorería General de la Seguridad Social, por la afiliación en Andalucía al Sistema Especial del Régimen General de la Seguridad Social de Empleados del Hogar, de acuerdo con lo previsto en la normativa de aplicación.

Artículo 19. *Deducción autonómica por ayuda doméstica.*

1. La persona titular del hogar familiar, siempre que constituya su vivienda habitual, y que conste en la Tesorería General de la Seguridad Social por la afiliación en Andalucía al Sistema Especial del Régimen General de la Seguridad Social de Empleados del Hogar, podrá deducirse de la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas la cantidad resultante de aplicar el 20 % del importe satisfecho en el periodo impositivo por cuenta del empleador o empleadora a la Seguridad Social correspondiente a la cotización de un empleado o empleada, con un límite máximo de 500 euros anuales, cuando concurra cualquiera de los siguientes requisitos en la fecha del devengo del impuesto:

a) Que la persona titular del hogar familiar, o, en su caso, su cónyuge o pareja inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en registros análogos de otras Administraciones públicas, sea madre o padre de hijos que den derecho al mínimo por descendientes y perciba rendimientos del trabajo o de actividades económicas.

En el supuesto de cónyuges o miembros integrantes de la pareja inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en registros análogos de otras Administraciones Públicas, ambos deberán percibir rendimientos del trabajo o de actividades económicas.

b) Que la persona titular del hogar familiar, o, en su caso, su cónyuge o pareja inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en registros análogos de otras Administraciones públicas, sea de edad igual o superior a 75 años.

2. A los efectos de este artículo, se entenderá por titular del hogar familiar el previsto en la normativa reguladora del Sistema Especial del Régimen General de la Seguridad Social de Empleados del Hogar.

3. Esta deducción será incompatible con la deducción autonómica regulada en el apartado 3 del artículo 18, cuando se trate de la misma persona empleada la que dé derecho a la aplicación de ambas deducciones.

4. En el supuesto de cónyuges o miembros integrantes de la pareja inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en registros análogos de otras Administraciones públicas, se podrá aplicar la deducción indistintamente el titular del hogar familiar o su cónyuge o pareja de hecho.

Artículo 20. *Deducción autonómica por inversión en la adquisición de acciones y participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o ampliación de capital en determinadas sociedades mercantiles.*

1. Los contribuyentes podrán aplicar una deducción en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas del 20% de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital, cuando se trate de sociedades mercantiles que revistan la forma de sociedad anónima, sociedad anónima laboral, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad de responsabilidad limitada laboral o sociedad cooperativa.

2. En todo caso, el límite de deducción aplicable será de 4.000 euros anuales.

3. Para la aplicación de la deducción deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que como consecuencia de la participación adquirida por el contribuyente, computada junto con la que posean de la misma entidad su cónyuge o personas unidas al contribuyente por razón de parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado incluido, no se llegue a poseer durante ningún día del año natural más del 40% del total del capital social de la entidad o de sus derechos de voto.

b) Que dicha participación se mantenga un mínimo de tres años.

c) Que el contribuyente no ejerza funciones ejecutivas ni de dirección ni mantenga una relación laboral con la entidad objeto de la inversión.

d) Que la adquisición se formalice en escritura pública, en la que conste la identidad de los inversores y el importe de la inversión.

e) Que la entidad de la que se adquieran las acciones o participaciones cumpla los siguientes requisitos:

1.º Que tenga su domicilio social y fiscal en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.º Que desarrolle una actividad económica. A estos efectos no se considerará que desarrolla una actividad económica cuando tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

3.º Que, para el caso en que la inversión efectuada corresponda a la constitución de la entidad, desde el primer ejercicio fiscal ésta cuente al menos con una persona con contrato laboral a jornada completa, dada de alta en el Régimen correspondiente de la Seguridad Social, y que se mantengan las condiciones del contrato durante al menos veinticuatro meses.

4.º Que, para el caso en que la inversión efectuada corresponda a una ampliación de capital de la entidad, dicha entidad hubiera sido constituida dentro de los tres años anteriores a la ampliación de capital y la plantilla media de la entidad durante los dos ejercicios fiscales posteriores al de la ampliación se incremente respecto de la plantilla media que tuviera en los doce meses anteriores al menos en una persona, con los requisitos del párrafo 3.º anterior, y dicho incremento se mantenga durante al menos otros veinticuatro meses.

Para el cálculo de la plantilla media total de la entidad y de su incremento se computará el número de personas empleadas, en los términos que disponga la legislación laboral, teniendo en cuenta la jornada contratada en relación a la jornada completa.

4. La deducción prevista en este artículo, con los mismos requisitos de los apartados anteriores, será del 50%, con un límite de 12.000 euros, en el caso de sociedades creadas o participadas por universidades o centros de investigación.

Artículo 21. *Deducción autonómica por gastos de defensa jurídica de la relación laboral.*

1. Los contribuyentes podrán aplicar una deducción en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas por el importe que hayan satisfecho, en concepto de gastos de defensa jurídica derivados de la relación laboral en procedimientos judiciales de despido, extinción de contrato y reclamación de cantidades, con el límite de 200 euros.

2. El derecho a disfrutar de la deducción se justificará de acuerdo con lo previsto en el artículo 60.

Artículo 22. *Deducción autonómica por donativos con finalidad ecológica.*

1. Los contribuyentes podrán aplicar una deducción en la cuota íntegra autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas del 10% de las cantidades donadas durante el período impositivo a favor de cualquiera de las siguientes instituciones:

a) Las entidades públicas dependientes de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de corporaciones locales de Andalucía, cuya finalidad sea la defensa y conservación del medio ambiente, quedando afectos dichos recursos al desarrollo de programas de esta naturaleza.

b) Las entidades sin fines lucrativos y las entidades beneficiarias del mecenazgo, reguladas respectivamente en los artículos 2 y 16 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de incentivos fiscales al mecenazgo, siempre que su fin exclusivo sea la defensa del medio ambiente y se hallen inscritas en los correspondientes registros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El límite de deducción aplicable será de 150 euros.

3. La efectividad de la donación prevista en este artículo se justificará de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, y en sus normas de desarrollo.

Artículo 23. *Escala autonómica.*

La escala autonómica aplicable a la base liquidable general será la siguiente:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0,00	0,00	13.000,00	9,50%
13.000,00	1.235,00	8.100,00	12,00%
21.100,00	2.207,00	14.100,00	15,00%
35.200,00	4.322,00	24.800,00	18,50%
60.000,00	8.910,00	En adelante	22,50%

Artículo 23 bis. *Mínimo personal y familiar.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, se incrementan los mínimos del contribuyente, por descendientes, por ascendientes y por discapacidad establecidos en los artículos 57, 58, 59 y 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que quedan fijados en los siguientes importes:

1. El mínimo del contribuyente regulado por el artículo 57 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, será:

a) Con carácter general, 5.790 euros anuales.

b) Cuando el contribuyente tenga una edad superior a 65 años, el mínimo se aumentará en 1.200 euros anuales. Si la edad es superior a 75 años, el mínimo se aumentará adicionalmente en 1.460 euros anuales.

2. El mínimo por descendientes regulado por el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, será:

a) En los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre:

1.º 2.510 euros anuales por el primer descendiente.
2.º 2.820 euros anuales por el segundo descendiente.
3.º 4.170 euros anuales por el tercer descendiente.
4.º 4.700 euros anuales por el cuarto descendiente y siguientes.

b) Cuando el descendiente sea menor de tres años, el mínimo a que se refiere el apartado a) anterior se aumentará en 2.920 euros anuales.

3. El mínimo por ascendientes regulado en el artículo 59 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, será:

a) En el supuesto previsto en el apartado 1 del artículo 59 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, 1.200 euros anuales.
b) Cuando el ascendiente sea mayor de 75 años, el mínimo a que se refiere el apartado a) anterior se aumentará en 1.460 euros anuales.

4. El mínimo por discapacidad regulado en el artículo 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, será:

a) En los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre:

1.º 3.130 euros anuales cuando el contribuyente sea una persona con discapacidad y de 9.390 euros anuales cuando el contribuyente acredite un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento.
2.º En el supuesto previsto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, los mínimos regulados en este apartado se aumentarán en 3.130 euros anuales.

b) En los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre:

1.º 3.130 euros anuales por cada uno de los ascendientes o descendientes con discapacidad.
2.º 9.390 euros anuales por cada uno de los ascendientes o descendientes cuando acrediten un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento.
3.º En el supuesto previsto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, los mínimos regulados en este apartado se aumentarán en 3.130 euros anuales.

CAPÍTULO II

Impuesto sobre el patrimonio

Artículo 24. *Mínimo exento para los contribuyentes con discapacidad.*

Cuando el contribuyente tenga la consideración de persona con discapacidad, el mínimo exento en el impuesto sobre el patrimonio se fija en:

a) 1.250.000 euros, si el grado de discapacidad fuera igual o superior al 33% e inferior al 65%.
b) 1.500.000 euros, si el grado de discapacidad fuera igual o superior al 65%.

Artículo 25. *Escala de gravamen.*

La cuota íntegra del impuesto regulada en el artículo 30 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, se obtendrá aplicando a la base liquidable los tipos que se indican en la siguiente escala:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	167.150,00	0,20
167.150,00	334,30	167.100,00	0,30
334.250,00	835,60	334.250,00	0,50
668.500,00	2.506,85	668.500,00	0,90
1.337.000,00	8.523,35	1.337.000,00	1,30
2.674.000,00	25.904,35	2.674.000,00	1,70
5.348.000,00	71.362,35	5.348.000,00	2,10
10.696.000,00	183.670,35	En adelante	2,50

Artículo 25 bis. *Bonificación general.*

Con posterioridad a las deducciones y bonificaciones reguladas por la normativa del Estado se aplicará, sobre la cuota resultante, una bonificación autonómica del 100% de dicha cuota si esta es positiva.

CAPÍTULO III

Impuesto sobre sucesiones y donaciones

Sección 1.ª Equiparaciones

Artículo 26. *Mejora de las reducciones de la base imponible, coeficientes multiplicadores y bonificaciones de la cuota mediante equiparaciones.*

1. A los efectos establecidos en el apartado 2 de este artículo, se establecen las siguientes equiparaciones:

a) Las parejas o uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en registros análogos de otras administraciones públicas se equipararán a los cónyuges.
b) Las personas objeto de un acogimiento familiar permanente y guarda con fines de adopción se equipararán a los adoptados.
c) Las personas que realicen un acogimiento familiar permanente y guarda con fines de adopción se equipararán a los adoptantes.

Se entiende por acogimiento familiar permanente y guarda con fines de adopción los constituidos con arreglo a la Ley 1/1998, de 20 de abril, de los Derechos y la Atención al Menor o norma que la sustituya y las disposiciones del Código Civil.
2. Las equiparaciones previstas en el presente artículo se aplicarán a:

a) Las reducciones en la base imponible, coeficientes multiplicadores y bonificaciones en la cuota previstas en el Capítulo III del Título I de la presente Ley.
b) Las reducciones en la base imponible previstas en el artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones.

Sección 2.ª Reducciones de la base imponible

Subsección 1.ª Por adquisiciones *mortis causa*

Artículo 27. *Mejora de la reducción estatal de la base imponible por la adquisición «mortis causa» de la vivienda habitual.*

1. El porcentaje de reducción previsto en el artículo 20.2 c) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones en el supuesto de adquisición *mortis causa* de la vivienda habitual del causante será del 99%.
2. Esta reducción será de aplicación con los siguientes requisitos:

a) Que los causahabientes sean el cónyuge, ascendientes o descendientes del causante o las personas equiparadas a éstos de acuerdo con lo establecido en el artículo 26, o bien pariente colateral mayor de 65 años que hubiese convivido con el mismo durante los dos años anteriores al fallecimiento.
b) Que la adquisición se mantenga durante los tres años siguientes a la fecha del fallecimiento del causante, salvo que el adquirente falleciera dentro de ese plazo.

Artículo 28. *Mejora de la reducción estatal de la base imponible por la adquisición «mortis causa» por personas con parentesco.*

1. El importe de reducción previsto en el artículo 20.2 a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones en el supuesto de adquisiciones *mortis causa*, incluidas las de los beneficiarios de pólizas de seguros de vida, será el siguiente:

a) Grupo I: adquisiciones por descendientes y adoptados menores de 21 años, 1.000.000 de euros.

b) Grupo II: adquisiciones por descendientes y adoptados de 21 o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes, 1.000.000 euros.

c) Grupo III: adquisiciones por colaterales de segundo y tercer grado, ascendientes y descendientes por afinidad, 10.000 euros.

2. Esta reducción también se aplicará en los supuestos de equiparaciones recogidos en el artículo 26.

Artículo 29. *Mejora de la reducción estatal de la base imponible para contribuyentes con discapacidad por adquisiciones «mortis causa».*

1. El importe de la reducción previsto en el artículo 20.2 a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, en el supuesto de adquisiciones *mortis causa*, incluidas las de los beneficiarios de pólizas de seguros de vida, cuando el contribuyente tenga la consideración de persona con discapacidad, será el siguiente:

a) 250.000 euros, si el grado de discapacidad fuera igual o superior al 33% e inferior al 65%.

b) 500.000 euros, si el grado de discapacidad fuera igual o superior al 65%.

2. Esta reducción será compatible con la mejora de la reducción estatal de la base imponible por la adquisición *mortis causa* por personas con parentesco prevista en el artículo 28.

Artículo 30. *Mejora de la reducción estatal de la base imponible por la adquisición «mortis causa» de empresas individuales o negocios profesionales.*

1. En los casos en los que en la base imponible de una adquisición *mortis causa* estuviese incluido el valor de una empresa individual o de un negocio profesional o el valor de derechos de usufructo sobre los mismos, o de derechos económicos derivados de la extinción de dicho usufructo, siempre que con motivo del fallecimiento se consolidara el pleno dominio, o se percibieran los derechos debidos a la finalización del usufructo en forma de participaciones en la empresa o negocio afectado, se aplicará en la base imponible una reducción del 99% del mencionado valor, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el adquirente esté comprendido en los Grupos I, II y III previstos en el artículo 20.2 a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o en los supuestos de equiparaciones recogidos en el artículo 26.

b) Que el causante haya ejercido la actividad empresarial o profesional de forma habitual, personal y directa a la fecha del fallecimiento y percibiera rendimientos por dicha actividad.

No obstante, en el caso de que el causante se encontrara jubilado de la misma o en situación de incapacidad permanente en grado de absoluta o gran invalidez reconocida a la fecha del fallecimiento, dicha actividad empresarial o profesional deberá estar ejerciéndose de forma habitual, personal y directa por cualquiera de las personas contempladas en el párrafo a) de este apartado 1, ya sea mediante contrato laboral remunerado con el titular de la empresa o negocio, o mediante la explotación directa de éstos, en caso de que le sea cedida la empresa o el negocio profesional por cualquier negocio jurídico, percibiendo rendimientos por dicha actividad.

También se aplicará la reducción a los bienes y derechos comunes a ambos miembros del matrimonio o pareja de hecho equiparada, cuando se utilicen en el desarrollo de la actividad empresarial o profesional de cualquiera de los cónyuges, siempre que se cumplan los requisitos anteriores.

c) Que durante los tres años siguientes a la fecha de fallecimiento del causante el adquirente mantenga en su patrimonio los bienes y derechos adquiridos, salvo que falleciera dentro de este plazo.

2. La reducción se aplicará sobre el valor neto de los bienes y derechos de las personas físicas necesarios para el desarrollo de su actividad, calculado conforme al artículo 11 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio.

Esta reducción se aplica tanto en caso de adquisición de la plena propiedad o de la nuda propiedad como en caso de adquisición de cualquier otra participación o derecho sobre los citados bienes y derechos.

3. La reducción prevista en este artículo, con los mismos requisitos de los apartados anteriores, será aplicable a aquellos adquirentes que estén comprendidos en el Grupo IV del artículo 20. 2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, y que cumplan, además, los siguientes requisitos:

a) Tener un contrato laboral o de prestación de servicios dentro de la empresa o negocio profesional del causante que esté vigente a la fecha del fallecimiento de éste y acreditar una antigüedad mínima de cinco años en la empresa o negocio profesional.

b) Tener encomendadas tareas de responsabilidad en la gestión o dirección de la empresa o negocio a la fecha del fallecimiento del causante y con una antigüedad mínima de tres años ininterrumpidos en el ejercicio de éstas, inmediatamente anteriores a la fecha del fallecimiento.

Se entenderá que tienen encomendadas estas tareas si acreditan la categoría laboral correspondiente a los grupos 1 y 2 de cotización del Régimen General de la Seguridad Social o si el causante les hubiera otorgado un apoderamiento especial para llevar a cabo las actuaciones habituales de gestión de la empresa.

Artículo 31. *Mejora de la reducción estatal de la base imponible por la adquisición «mortis causa» de participaciones en entidades.*

1. En los casos en los que en la base imponible de una adquisición *mortis causa* estuviese incluido el valor de participaciones en entidades, o el valor de derechos de usufructo sobre las mismas, o de derechos económicos derivados de la extinción de dicho usufructo, siempre que con motivo del fallecimiento se consolidara el pleno dominio, o se percibieran los derechos debidos a la finalización del usufructo en forma de participaciones en la entidad afectada, se aplicará en la base imponible una reducción del 99% del valor de los citados derechos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el adquirente esté comprendido en los Grupos I, II y III previstos en el artículo 20.2 a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, o en los supuestos de equiparaciones recogidos en el artículo 26.

b) Que la participación del causante en el capital de la entidad sea al menos del 5% computado de forma individual, o del 20% del grupo de parentesco formado conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el sexto grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción, así como en los supuestos de equiparación del artículo 26.

c) Que el causante o alguna de las personas del grupo de parentesco conforme a lo establecido en la letra anterior, tengan o no participación en la entidad, ejerza efectivamente funciones de dirección en la entidad, percibiendo por ello remuneración.

d) Que la entidad, sea o no societaria, no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

e) Que el adquirente mantenga en su patrimonio las participaciones en la entidad durante los tres años siguientes a la fecha de fallecimiento del causante, salvo que falleciera dentro de este plazo.

2. El importe de la reducción solo alcanzará al valor de las participaciones, en la parte que corresponda a la proporción existente entre los activos necesarios para el ejercicio de la actividad empresarial o profesional, minorados en el importe de las deudas derivadas de la misma, y el valor del patrimonio neto de la entidad, aplicándose estas mismas reglas en la valoración de las participaciones de entidades participadas para determinar el valor de las de su entidad tenedora.

No obstante, también será aplicable la reducción a la tesorería, los activos representativos de la participación en fondos propios de una entidad y de la cesión de capitales a terceros cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas, con el límite del importe de los beneficios obtenidos tanto en el propio ejercicio como en los diez ejercicios anteriores. A estos efectos, se asimilan a los beneficios procedentes de actividades económicas los dividendos que procedan de los valores de entidades participadas cuando los ingresos obtenidos por estas procedan, al menos en el 90%, de la realización de actividades económicas.

3. La reducción prevista en este artículo, con los mismos requisitos de los apartados anteriores, será aplicable a aquellos adquirentes que estén comprendidos en el Grupo IV del artículo 20.2. a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y que cumplan, además, los siguientes requisitos:

a) Tener un contrato laboral o de prestación de servicios dentro de la empresa o negocio profesional del causante que esté vigente a la fecha del fallecimiento de este y acreditar una antigüedad mínima de cinco años en la empresa o negocio.

b) Tener encomendadas tareas de responsabilidad en la gestión o dirección de la empresa o negocio a la fecha del fallecimiento del causante y con una antigüedad mínima de tres años ininterrumpidos en el ejercicio de éstas inmediatamente anteriores a la fecha del fallecimiento.

Se entenderá que tienen encomendadas estas tareas si acreditan la categoría laboral correspondiente a los grupos 1 y 2 de cotización del Régimen General de la Seguridad Social o si el causante les hubiera otorgado un apoderamiento especial para llevar a cabo las actuaciones habituales de gestión de la empresa.

Subsección 2.ª Por adquisiciones *«inter vivos»*

Artículo 32. *Reducción propia por la donación de dinero a descendientes para la adquisición de la vivienda habitual.*

1. Los donatarios que perciban dinero de sus ascendientes, o de las personas equiparadas a éstas de acuerdo con lo establecido en el artículo 26, para la adquisición de su vivienda habitual, podrán aplicar una reducción propia del 99% del importe de la base imponible del impuesto, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que el donatario cumpla alguna de las siguientes condiciones:

1.ª Ser menor de 35 años.
2.ª Tener la consideración de persona con discapacidad.
3.ª Tener la consideración de víctima de violencia doméstica.
4.ª Tener la consideración de víctima del terrorismo o persona afectada.

b) Que el patrimonio preexistente del donatario esté comprendido en el primer tramo de la escala establecida por el artículo 22 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

c) Que el importe íntegro de la donación se destine a la compra de la vivienda habitual.

d) La vivienda deberá estar situada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

e) El donatario ha de mantener la vivienda habitual durante los tres años siguientes a la fecha de su adquisición.

f) La adquisición de la vivienda deberá efectuarse dentro del período de autoliquidación del impuesto correspondiente a la donación, debiendo aportar la escritura pública en que se formalice la compraventa. En este documento público deberá hacerse constar la donación recibida y su aplicación al pago del precio de la vivienda habitual.

2. La base máxima de la reducción será 150.000 euros, con carácter general. No obstante, cuando el donatario tenga la consideración de persona con discapacidad, la base de la reducción no podrá exceder de 250.000 euros.

En el caso de dos o más donaciones, provenientes del mismo o de diferentes ascendientes o personas equiparadas a éstas, la base de la reducción será el resultado de sumar el importe de todas ellas, sin que pueda exceder de los límites anteriormente señalados.

Artículo 33. *Reducción propia por la donación de vivienda habitual a descendientes.*

1. Los donatarios que reciban el pleno dominio de un inmueble de sus ascendientes, o de las personas equiparadas a éstos de acuerdo con lo establecido en el artículo 26, podrán aplicar una reducción propia del 99% del importe de la base imponible del impuesto, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que el donatario cumpla alguna de las siguientes condiciones:

1.ª Ser menor de 35 años.
2.ª Tener la consideración de persona con discapacidad.
3.ª Tener la consideración de víctima de violencia doméstica.
4.ª Tener la consideración de víctima del terrorismo o persona afectada.

b) Que el patrimonio preexistente del donatario esté comprendido en el primer tramo de la escala establecida por el artículo 22 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

c) Que el inmueble adquirido se destine a vivienda habitual del donatario.

d) El donatario ha de mantener la vivienda habitual durante los 3 años siguientes a la fecha de su adquisición.

e) Que se haga constar en la escritura pública en la que se formalice la donación que el inmueble se destine a constituir la vivienda habitual para el donatario y el compromiso de mantenimiento a que se refiere la letra anterior.

2. La base máxima de la reducción será 150.000 euros, con carácter general. No obstante, cuando el donatario tenga la consideración de persona con discapacidad, la base de la reducción no podrá exceder de 250.000 euros.

En el caso de dos o más donaciones provenientes del mismo o de diferentes donantes cotitulares de la vivienda donada, la base de la reducción no podrá exceder del límite anteriormente señalado.

Artículo 34. *Reducción propia por donación de dinero a parientes para la constitución o ampliación de una empresa individual o negocio profesional.*

1. Los donatarios que perciban dinero para la constitución o ampliación de una empresa individual o de un negocio profesional se podrán aplicar una reducción propia del 99% del importe de la base imponible del impuesto, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que el donante esté comprendido en los Grupos I, II y III previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, o en los supuestos de equiparaciones recogidos en el artículo 26.

b) Que el importe íntegro de la donación se destine a la constitución o ampliación de una empresa individual o de un negocio profesional.

c) Que la empresa individual o negocio profesional tenga centralizada la gestión administrativa y la dirección de las actividades desarrolladas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que la citada gestión y dirección se mantengan en dicho territorio durante los tres años siguientes a la fecha de la donación, salvo que el donatario falleciera dentro de ese plazo.

d) Que la constitución o ampliación de la empresa individual o del negocio profesional se produzca en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de formalización de la donación.

e) Que la donación se formalice en documento público y se haga constar de manera expresa que el dinero donado se destina por parte del donatario exclusivamente a la constitución o ampliación de una empresa individual o negocio profesional que cumpla los requisitos que se prevén en este artículo.

f) Que la empresa individual o negocio profesional no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4. Ocho.Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

2. El importe de la reducción no podrá exceder de 1.000.000 de euros.

En el caso de dos o más donaciones, provenientes del mismo o de diferentes donantes relacionados en el apartado 1 de este artículo, la base de la reducción será el resultado de sumar el importe de todas ellas, sin que pueda exceder del límite anteriormente señalado.

Artículo 35. *Mejora de la reducción estatal de la base imponible por la adquisición «inter vivos» de empresas individuales o negocios profesionales.*

1. En el supuesto de adquisición *inter vivos* de una empresa individual o negocio profesional, se establece una mejora de la reducción estatal en la base imponible del 99% del valor neto de los citados bienes y derechos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el donante esté comprendido en los Grupos I, II y III previstos en el artículo 20.2 a) de la Ley 29/1987, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, de 18 de diciembre, o en los supuestos de equiparaciones recogidos en el artículo 26.

b) Que el donante haya ejercido la actividad empresarial o profesional de forma habitual, personal y directa a la fecha de la donación y percibiera rendimientos por dicha actividad.

No obstante, en el caso de que el donante se encontrara jubilado de la misma o en situación de incapacidad permanente en grado de absoluta o gran invalidez reconocida a la fecha de la donación, dicha actividad empresarial o profesional deberá estar ejerciéndose de forma habitual, personal y directa por cualquiera de las personas contempladas en el párrafo a) de este apartado 1 ya sea mediante contrato laboral remunerado con el titular de la empresa o negocio, o mediante la explotación directa de estos, en caso de que le sean cedidas la empresa o negocio por cualquier negocio jurídico, percibiendo rendimientos por dicha actividad.

También se aplicará la reducción a los bienes y derechos comunes a ambos miembros del matrimonio o pareja de hecho equiparada, cuando se utilicen en el desarrollo de la actividad empresarial o profesional de cualquiera de los cónyuges, siempre que se cumplan los requisitos anteriores.

c) Que el donatario mantenga en su patrimonio los bienes y derechos adquiridos durante los tres años siguientes a la fecha de la donación, salvo que falleciera dentro de este plazo.

2. La reducción se aplicará sobre el valor neto de los bienes y derechos de las personas físicas necesarios para el desarrollo de su actividad, calculado conforme al artículo 11 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

Esta reducción se aplica tanto en caso de adquisición de la plena propiedad o de la nuda propiedad como en caso de adquisición de cualquier otra participación o derecho sobre los citados bienes y derechos.

3. La reducción prevista en este artículo, con los mismos requisitos de los apartados anteriores, será aplicable a aquellos adquirentes que estén comprendidos en el Grupo IV del artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y que cumplan, además, los siguientes requisitos:

a) Tener un contrato laboral o de prestación de servicios dentro de la empresa o negocio profesional del donante que esté vigente a la fecha de la donación y acreditar una antigüedad mínima de cinco años en la empresa o negocio.

b) Tener encomendadas tareas de responsabilidad en la gestión o dirección de la empresa o negocio a la fecha de la donación y con una antigüedad mínima de tres años ininterrumpidos en el ejercicio de estas inmediatamente anteriores a la fecha de la donación. Se entenderá que tienen encomendadas estas tareas si acreditan la categoría laboral correspondiente a los grupos 1 y 2 de cotización del Régimen General de la Seguridad Social o si el donante les hubiera otorgado un apoderamiento especial para llevar a cabo las actuaciones habituales de gestión de la empresa.

Artículo 36. *Mejora de la reducción estatal de la base imponible por la adquisición «inter vivos» de participaciones en entidades.*

1. En el supuesto de adquisición *inter vivos* de participaciones en una entidad se establece una mejora de la reducción en la base imponible del 99% del valor neto de los citados bienes y derechos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el donatario esté comprendido en los Grupos I, II y III previstos en el artículo 20.2 a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o en los supuestos de equiparaciones recogidos en el artículo 26.

b) Que la participación del donante en el capital de la entidad sea al menos del 5% computado de forma individual, o del 20% del grupo de parentesco formado conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales hasta de sexto grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción, así como en los supuestos de equiparación del artículo 26.

c) Que el donante o alguna de las personas del grupo de parentesco conforme a lo establecido en el párrafo anterior, tengan o no participación en la entidad, ejerza efectivamente funciones de dirección en la entidad, percibiendo por ello remuneración.

d) Que la entidad, sea o no societaria, no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.Ocho. Dos. a) de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio.

e) Que el donatario mantenga en su patrimonio las participaciones en la entidad durante los tres años siguientes a la fecha de la donación, salvo que falleciera dentro de este plazo.

2. El importe de la reducción solo alcanzará al valor de las participaciones, en la parte que corresponda a la proporción existente entre los activos necesarios para el ejercicio de la actividad empresarial o profesional, minorados en el importe de las deudas derivadas de la misma, y el valor del patrimonio neto de la entidad, aplicándose estas mismas reglas en la valoración de las participaciones de entidades participadas para determinar el valor de las de su entidad tenedora.

No obstante, también será aplicable la reducción a la tesorería, los activos representativos de la participación en fondos propios de una entidad y de la cesión de capitales a terceros cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas, con el límite del importe de los beneficios obtenidos tanto en el propio ejercicio como en los diez ejercicios anteriores. A estos efectos, se asimilan a los beneficios procedentes de actividades económicas los dividendos que procedan de los valores de entidades participadas cuando los ingresos obtenidos por estas procedan, al menos en el 90%, de la realización de actividades económicas.

3. La reducción prevista en este artículo, con los mismos requisitos de los apartados anteriores, será aplicable a aquellos donatarios que estén comprendidos en el Grupo IV del artículo 20.2. a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y que cumplan, además, los siguientes requisitos:

a) Tener un contrato laboral o de prestación de servicios dentro de la empresa o negocio profesional del donante que esté vigente a la fecha de la donación y acreditar una antigüedad mínima de cinco años en la empresa o negocio.

b) Tener encomendadas tareas de responsabilidad en la gestión o dirección de la empresa o negocio a la fecha de la donación y con una antigüedad mínima de tres años ininterrumpidos en el ejercicio de estas inmediatamente anteriores a la fecha de la donación. Se entenderá que tienen encomendadas estas tareas si acreditan la categoría laboral correspondiente a los grupos 1 y 2 de cotización del Régimen General de la Seguridad Social o si el donante les hubiera otorgado un apoderamiento especial para llevar a cabo las actuaciones habituales de gestión de la empresa.

Sección 3.ª Tarifa

Artículo 37. *Tarifa.*

La cuota íntegra del impuesto regulada en el artículo 21.1 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los tipos de gravamen que se indican en la siguiente escala:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	8.000	7
8.000	560	7.000	8
15.000	1.120	15.000	10
30.000	2.620	20.000	12
50.000	5.020	20.000	14
70.000	7.820	30.000	16
100.000	12.620	50.000	18
150.000	21.620	50.000	20
200.000	31.620	200.000	22
400.000	75.620	400.000	24
800.000	171.620	En adelante	26

Sección 4.ª Cuota tributaria

Artículo 38. *Cuota tributaria.*

1. La cuota tributaria prevista en el artículo 22.1 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se obtendrá aplicando a la cuota íntegra el coeficiente multiplicador que corresponda según los siguientes grupos de parentesco:

Grupos I y II	Grupo III	Grupo IV
1,0	1,5	1,9

2. Estos coeficientes multiplicadores también se aplicarán en los supuestos de equiparaciones recogidos en el artículo 26.

Sección 5.ª Bonificaciones de la cuota

Subsección 1.ª Por adquisiciones *mortis causa*

Artículo 39. *Bonificación en adquisiciones «mortis causa».*

Los contribuyentes incluidos en los Grupos I y II de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o en los supuestos de equiparaciones establecidos en el artículo 26, aplicarán una bonificación del 99% en la cuota tributaria derivada de adquisiciones *mortis causa,* incluidas las de los beneficiarios de pólizas de seguro de vida.

Subsección 2.ª Por adquisiciones «inter vivos»

Artículo 40. *Bonificación en adquisiciones «inter vivos».*

1. Los contribuyentes incluidos en los Grupos I y II de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o en los supuestos de equiparaciones establecidos en el artículo 26 aplicarán una bonificación del 99% en la cuota tributaria derivada de adquisiciones *inter vivos*.

Será requisito necesario para la aplicación de esta bonificación que la donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e *inter vivos* se formalice en documento público con la entrega simultánea del bien. Cuando el objeto de la transmisión sea metálico,

el documento público deberá formalizarse en el plazo máximo de un mes desde que se produjo la entrega.

2. Cuando el objeto de la donación o de cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e *inter vivos* sea metálico o cualquiera de los bienes o derechos contemplados en el artículo 12 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, la bonificación solo resultará aplicable cuando el origen de los fondos esté debidamente justificado, siempre que, además, se haya manifestado en el propio documento público en que se formalice la transmisión el origen de dichos fondos.

TÍTULO II

Impuestos indirectos

CAPÍTULO I

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Sección 1.ª Modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas

Artículo 41. *Tipo general de gravamen aplicable a bienes inmuebles.*

Con carácter general, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en las transmisiones de bienes inmuebles, así como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo de gravamen del 7%.

Artículo 42. *Tipo aplicable en los arrendamientos.*

En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se aplicará el tipo de gravamen del 0,3% en los arrendamientos.

En el caso de arrendamientos de inmuebles no será necesario presentar, junto con la autoliquidación del impuesto, copia del contrato del alquiler, siempre que el mismo se haya presentado en la Administración con ocasión del depósito de la fianza establecida en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o norma que la sustituya.

Artículo 43. *Tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda.*

1. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, los tipos de gravamen reducidos aplicables a las transmisiones de inmuebles, siempre que concurra alguna de las siguientes condiciones, serán los que se indican a continuación:

a) Se aplicará el tipo del 6% siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual del adquirente y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

b) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente sea menor de 35 años, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

c) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente tenga la consideración de persona con discapacidad, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 250.000 euros.

d) Se aplicará el tipo del 3,5 % siempre que el adquirente tenga la consideración de miembro de familia numerosa, que el inmueble se destine a vivienda habitual de dicha familia numerosa y el valor de la misma no sea superior a 250.000 euros.

e) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente tenga la consideración de víctima de violencia doméstica, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

f) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente tenga la consideración de víctima del terrorismo o persona afectada, que destine el inmueble a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

g) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el inmueble que se adquiere radique en un municipio con problemas de despoblación, que destine el inmueble a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

2. En los supuestos del apartado anterior, el valor será el establecido en el artículo 10 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, correspondiente al 100% del pleno dominio de la vivienda y, en su caso, del resto de inmuebles que se adquieran conjuntamente con ella.

En caso de que el inmueble fuese adquirido por varias personas, el tipo de gravamen reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición del adquirente que cumpla alguna de las condiciones previstas en el apartado 1.

No obstante, en los supuestos de adquisición de vivienda habitual por matrimonios o parejas de hecho, el requisito que origine el derecho a aplicar el tipo reducido deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o uno de los miembros de la pareja inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en registros análogos de otras administraciones públicas, no aplicándose lo establecido en el párrafo anterior.

3. En aquellos casos en los que se adquiera una vivienda conjuntamente con una o dos plazas de garaje u otros anejos, y siempre que concurra el resto de los requisitos, serán de aplicación los tipos de gravamen reducidos siempre que la suma del valor de la vivienda y los otros elementos adquiridos conjuntamente con aquella no supere el límite a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

Artículo 44. *Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios.*

1. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se aplicará el tipo de gravamen del 2% a la adquisición de vivienda por una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que la persona física o jurídica adquirente incorpore esta vivienda a su activo circulante. Será necesario que dicha adquisición se formalice en documento público notarial, administrativo o judicial.

b) Que la vivienda adquirida sea objeto de transmisión mediante compraventa formalizada en escritura pública dentro de los cinco años siguientes a su adquisición con entrega de posesión de la misma, y siempre que esta transmisión esté sujeta y no exenta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

2. Se practicará liquidación caucional por la parte de cuota resultante de la diferencia entre la aplicación del tipo de gravamen general y el reducido previsto en el apartado anterior en los términos establecidos en el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

3. La acreditación del cumplimiento de los requisitos necesarios para la aplicación del tipo de gravamen reducido previsto en el apartado 1 del presente artículo se efectuará de acuerdo con las siguientes normas:

a) La circunstancia de ser un contribuyente al que resultan aplicables las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias se acreditará mediante certificación de encontrarse en situación de alta en cualquiera de los siguientes grupos y epígrafes del impuesto sobre actividades económicas:

– Grupo 833, subgrupo 833.2 (Promoción de edificaciones).

– Grupo 861, subgrupo 861.1 (Alquiler de vivienda).

b) La circunstancia prevista en el párrafo a) del apartado 1 de este artículo requerirá que el contribuyente haga constar en el documento que formalice la adquisición su intención de incorporar el inmueble a su activo circulante. Dicha manifestación debe constar expresamente en el documento público notarial y, en caso de documento público administrativo o judicial, mediante comunicación responsable que deberá presentarse junto con la autoliquidación.

c) El cumplimiento del requisito previsto en el párrafo b) del apartado 1 de este artículo se acreditará con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa dentro del plazo establecido.

Artículo 45. *Tipo de gravamen reducido para determinadas operaciones en las que participen las sociedades de garantía recíproca o las sociedades mercantiles del sector público estatal o andaluz cuyo objeto sea la prestación de garantías.*

1. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se aplicará el tipo de gravamen reducido del 1 % en las siguientes operaciones, cuando en las mismas participen sociedades mercantiles del sector público estatal o andaluz cuyo fin sea la prestación de garantías destinadas a la financiación de actividades de creación, conservación o mejora de la riqueza forestal, agrícola, ganadera o pesquera de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o sociedades de garantía recíproca:

a) Las adquisiciones de inmuebles por las citadas sociedades como consecuencia de operaciones de dación en pago que deriven de obligaciones garantizadas por las mismas o como consecuencia de adjudicaciones judiciales o notariales.

b) Las adquisiciones de inmuebles que se realicen por pequeñas y medianas empresas con financiación ajena y con el otorgamiento de garantía por las citadas sociedades. Para la aplicación de este tipo reducido se deben cumplir los siguientes requisitos:

1.º Que la pequeña o mediana empresa adquirente constituya una unidad económica con no más de doscientos cincuenta trabajadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 1/1994, de 11 de marzo, de Sociedades de Garantía Recíproca.

2.º La garantía ofrecida deberá ser de, al menos, el 50% del precio de adquisición.

3.º El inmueble deberá quedar afecto a la actividad empresarial o profesional del adquirente. El destino del inmueble deberá mantenerse durante los cinco años siguientes a la fecha del documento público de adquisición, salvo que, en el caso de que el adquirente sea persona física, este fallezca dentro de dicho plazo.

4.º La operación deberá formalizarse en documento público, debiendo constar expresamente en el mismo tal afección.

5.º Cuando se trate de entidades, su actividad principal en ningún caso podrá consistir en la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4. Ocho.Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

6.º No se aplicará este tipo si las menciones exigidas no constan en el documento público, ni cuando se produzcan rectificaciones del mismo que subsanen dicha omisión, salvo que se realicen dentro del plazo de declaración del impuesto.

2. En los supuestos de adquisiciones de inmuebles previstos en el párrafo a) del apartado 1, el inmueble adquirido deberá ser objeto de transmisión dentro de los cinco años siguientes a su adquisición con entrega de posesión de la misma, y siempre que esta transmisión esté sujeta y no exenta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Artículo 46. *Tipo de gravamen reducido para la adquisición de determinados vehículos impulsados de manera eficiente y sostenible.*

En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se aplicará el tipo de gravamen reducido del 1% a las adquisiciones de los siguientes bienes muebles:

a) Vehículos de turismo, ciclomotores y motocicletas clasificados en el Registro de Vehículos con la categoría ambiental «0 emisiones», de conformidad con la clasificación establecida en el apartado E.2.a) del Anexo II del Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Vehículos, o norma que lo sustituya.

Dicha condición será acreditada mediante el correspondiente distintivo ambiental aprobado por la Dirección General de Tráfico.

b) Bicicletas, bicicletas de pedales con pedaleo asistido y vehículos de movilidad personal, de acuerdo con las definiciones reguladas en el apartado A) del Anexo II del Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Vehículos, o norma que lo sustituya.

c) Embarcaciones propulsadas de forma ecológica. Dentro de esta categoría quedan encuadradas tanto las impulsadas de forma exclusiva por motores eléctricos como las que usan la energía solar y eólica.

A los bienes muebles que se puedan acoger a este tipo reducido no les será de aplicación lo establecido en el artículo 47.

Artículo 47. *Tipo de gravamen incrementado para las transmisiones patrimoniales onerosas de determinados bienes muebles.*

El tipo aplicable a las transmisiones de vehículos de turismo y vehículos todoterreno que, según las características técnicas, superen los 15 caballos de potencia fiscal, así como a las embarcaciones de recreo con más de ocho metros de eslora y aquellos otros bienes muebles que se puedan considerar como objetos de arte y antigüedades, según la definición que de los mismos se realiza en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, será del 8%.

Artículo 48. *Bonificaciones de la cuota tributaria en la constitución y en el ejercicio de opción de compra en contratos de arrendamiento vinculados a determinadas operaciones de dación en pago.*

En el caso de adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda, los beneficios fiscales serán:

a) La constitución de la opción de compra tendrá una bonificación del 100% de la cuota tributaria por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas.

b) El ejercicio de la opción de compra tendrá una bonificación del 100% de la cuota tributaria por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas.

Sección 2.ª Modalidad de actos jurídicos documentados

Artículo 49. *Tipo de gravamen general para los documentos notariales.*

En la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles y no sujetos al impuesto sobre sucesiones y donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1.º y 2.º del apartado 1 del artículo 1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, tributarán, además de por la cuota fija prevista en el artículo 31.1 de dicha norma, al tipo de gravamen del 1,2%, en cuanto a tales actos o contratos.

Artículo 50. *Tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda.*

1. En la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, los tipos de gravamen reducidos aplicables a

las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de inmuebles, siempre que concurra alguna de las siguientes condiciones, serán los que se indican a continuación:

a) Se aplicará el tipo del 1% siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual del adquirente y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

b) Se aplicará el tipo del 0,3% siempre que el adquirente sea menor de 35 años, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

c) Se aplicará el tipo del 0,1% siempre que el adquirente tenga la consideración de persona con discapacidad, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 250.000 euros.

d) Se aplicará el tipo del 0,1% siempre que el adquirente tenga la consideración de miembro de familia numerosa, que el inmueble se destine a vivienda habitual de dicha familia numerosa y que el valor de la misma no sea superior a 250.000 euros.

e) Se aplicará el tipo del 0,3% siempre que el adquirente tenga la consideración de víctima de violencia doméstica, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

f) Se aplicará el tipo del 0,3% siempre que el adquirente tenga la consideración de víctima de terrorismo o persona afectada, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

g) Se aplicará el tipo del 0,3% siempre que el inmueble que se adquiere radique en un municipio con problemas de despoblación, que destine el inmueble a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

2. En los supuestos del apartado anterior, el valor será el establecido en el artículo 30 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, correspondiente al 100% del pleno dominio de la vivienda y, en su caso, del resto de inmuebles que se adquieran conjuntamente con ella.

En caso de que el inmueble fuese adquirido por varias personas, el tipo de gravamen reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición del adquirente que cumpla alguna de las condiciones previstas en el apartado 1.

No obstante, en los supuestos de adquisición de vivienda habitual por matrimonios o parejas de hecho, el requisito que origine el derecho a aplicar el tipo reducido deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o uno de los miembros de la pareja inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en registros análogos de otras administraciones públicas, no aplicándose lo establecido en el párrafo anterior.

3. En aquellos casos en los que se adquiera una vivienda conjuntamente con una o dos plazas de garaje u otros anejos, y siempre que concurra el resto de los requisitos, serán de aplicación los tipos de gravamen reducidos siempre que la suma del valor de la vivienda y los otros elementos adquiridos conjuntamente con aquella, no supere el límite a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

Artículo 51. *Tipo de gravamen reducido para determinadas operaciones en las que participen las sociedades de garantía recíproca o las sociedades mercantiles del sector público estatal o andaluz cuyo objeto sea la prestación de garantías.*

En la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se aplicará el tipo de gravamen reducido del 0,1% en las siguientes operaciones cuando en las mismas participen sociedades de garantía recíproca o sociedades mercantiles del sector público estatal o andaluz cuyo fin sea la prestación de garantías destinadas a la financiación de actividades de creación, conservación o mejora de la riqueza forestal, agrícola, ganadera o pesquera de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

a) Los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo resulten ser las citadas sociedades.

b) Los documentos notariales que formalicen la novación del préstamo, así como el mantenimiento del rango registral o su alteración mediante posposición, igualación, permuta o reserva del mismo, cuando en dichas operaciones participen las citadas sociedades.

CAPÍTULO II

Tributos sobre el juego

Sección 1.ª Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar

Artículo 52. *Tipos de gravamen y cuotas fijas.*

1. Los tipos de gravamen de la tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar serán los siguientes:

a) El tipo de gravamen general será del 20%.
b) En los casinos de juego se aplicará la siguiente tarifa:

Base liquidable hasta – Euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable hasta – Euros	Tipo aplicable Porcentaje
0	0	2.000.000	15 %
2.000.000	300.000	1.500.000	30 %
3.500.000	750.000	1.500.000	40 %
5.000.000	1.350.000	en adelante	45 %

c) En el juego del bingo, el tipo aplicable será del 15% del valor facial de los cartones jugados, con las siguientes excepciones:

1.º En la modalidad del juego del bingo que se califique reglamentariamente como bingo electrónico, el tipo de gravamen se aplicará sobre las cantidades que los jugadores dediquen a su participación en el juego, descontada la cantidad destinada a premios.
2.º En las nuevas modalidades del juego del bingo autorizadas provisionalmente a los exclusivos efectos de prueba a que se refiere el Reglamento del Juego del Bingo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 65/2008, de 26 de febrero, el tipo de gravamen se aplicará sobre las cantidades que los jugadores dediquen a su participación en el juego, descontada la cantidad destinada a premios.

2. Las cuotas fijas, en los casos de explotación de máquinas o aparatos automáticos aptos para la realización de los juegos, se determinarán en función de la clasificación de las máquinas realizada por la Ley 2/1986, de 19 de abril, del Juego y Apuestas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y disposiciones reglamentarias de desarrollo, conforme a las siguientes normas:

a) Máquinas de tipo B o recreativas con premio:

1.º Con carácter general, se aplicará una cuota trimestral de 900 euros.
Cuando se trate de máquinas o aparatos automáticos de tipo B en los que puedan intervenir dos o más jugadores de forma simultánea, siendo el juego de cada uno de ellos independiente del realizado por otros jugadores, la cuota será la que resulte de incrementar la asignada a un solo jugador en un 10% por cada nuevo jugador.
2.º Cuota trimestral reducida de 400 euros en salones de juego.
A la explotación de cada máquina B.1 o B.3 de un solo jugador, que se instale adicionalmente en un salón de juego a partir de 10 unidades, se le aplicará una cuota trimestral de 400 euros.
Las máquinas de tipo B.1 o B.3 a las que se les haya aplicado esta cuota solo podrán explotarse en el mismo salón de juego para el que se solicitase su instalación en el momento del primer devengo de la cuota trimestral que en aplicación le corresponda.
3.º Cuota trimestral reducida de 200 euros para máquinas B.1 con apuesta limitada a 10 céntimos de euro como máximo.

A las máquinas recreativas de tipo B.1 de un solo jugador, que en su homologación tengan limitada la apuesta a 10 céntimos de euro como máximo, se les aplicará una cuota trimestral de 200 euros, siempre que concurran los siguientes requisitos:

1. Las máquinas con una cuota trimestral general de 900 euros no podrán ser canjeadas por otras con una cuota trimestral reducida de 200 euros. No obstante, las máquinas de cuota trimestral reducida de 200 euros podrán ser canjeadas por otras de cuota trimestral general de 900 euros siempre que se abone la diferencia entre ambas tasas fiscales en el trimestre correspondiente.

2. La empresa tendrá que mantener o aumentar el número total de autorizaciones de máquinas de tipo B.1 de cuota trimestral general de 900 euros de las que fuese titular a fecha 1 de enero de 2021.

3. Si las máquinas de tipo B.1 con apuesta máxima limitada a 10 céntimos se instalan en salones de juego, les será de aplicación la cuota trimestral reducida de 200 euros, siempre que aumente el número de máquinas B.1, B.3 o B.4 autorizadas e instaladas en el salón con fecha 1 de enero de 2021.

4. En el caso de que la inscripción como empresa de juego se hubiera producido en el Registro de la Comunidad Autónoma con posterioridad al día 1 de enero de 2021, la titularidad del número de autorizaciones de explotación de estas máquinas B.1 con apuesta máxima limitada a 10 céntimos no podrá superar el 25 % del número de autorizaciones de máquinas B.1, B.3 o B.4 a las que se les aplicaría la cuota trimestral de 900 euros, aun cuando a los únicos efectos del cómputo del referido porcentaje, estas se encontrasen en situación de baja temporal.

b) Máquinas de tipo C o de azar:

Se aplicará una cuota trimestral de 1.300 euros.

Cuando se trate de máquinas o aparatos automáticos de tipo C en los que puedan intervenir dos o más jugadores de forma simultánea, siendo el juego de cada uno de ellos independiente del realizado por otros jugadores, la cuota será la que resulte de incrementar la asignada a un solo jugador en un 10 % por cada nuevo jugador.

3. Los tipos de gravamen y las cuotas fijas establecidos en este artículo podrán ser modificados en las Leyes del Presupuesto de la Comunidad Autónoma.

Artículo 53. *Devengo.*

1. La tasa fiscal se devengará con carácter general por la autorización y, en su defecto, por la organización o celebración del juego en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Tratándose de máquinas recreativas y de azar, la tasa será exigible trimestralmente, devengándose los días 1 de enero, 1 de abril, 1 de julio y 1 de octubre de cada año en cuanto a las autorizadas en los trimestres anteriores.

En el primer período de actividad, el devengo coincidirá con la autorización y deberá abonarse en su entera cuantía.

En los casos de máquinas autorizadas provisionalmente, a los exclusivos efectos de exhibición o explotación en régimen de ensayo a que se refiere el Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar, de Salones de Juego y del Registro de Empresas de Juego de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 250/2005, de 22 de noviembre, o disposición que lo sustituya, el devengo se producirá con la autorización y la tasa se exigirá, exclusivamente, por el trimestre en que se produzca la autorización.

Sección 2.ª Tasa sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias

Artículo 54. *Exenciones.*

Para las tasas sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias cuya exacción corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía quedan exentos del pago de las mismas, además de los supuestos previstos en los apartados 1, 2, 3 y 5 del artículo 39 del Texto Refundido de Tasas Fiscales aprobado por Decreto 3059/1966, de 1 de diciembre, la celebración de rifas o tómbolas por entidades con fines benéficos, religiosos, culturales,

turísticos, deportivos o ambientales legalmente autorizadas e inscritas en el registro correspondiente, siempre que el valor total de los premios ofrecidos no exceda de 5.000 euros.

Artículo 55. *Base imponible.*

1. Constituye la base imponible de la tasa:

a) En las rifas, tómbolas y combinaciones aleatorias, el valor total de los premios ofrecidos.

b) En las apuestas, las cantidades que los jugadores dediquen a su participación en el juego, descontada la cantidad destinada a premios. No obstante, en las apuestas que se celebren con ocasión de carreras de caballos en hipódromos, la base imponible estará constituida por las cantidades que los jugadores dediquen a su participación en el juego.

2. Para la determinación de la base imponible podrán utilizarse los regímenes de estimación directa o estimación objetiva regulados en el artículo 50 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

3. En los supuestos de participación a través de medios técnicos, telemáticos o interactivos, si la base imponible debe determinarse en función de la misma, estos medios deberán contener el procedimiento o los elementos de control necesarios que garanticen su completa exactitud.

Artículo 56. *Cuota tributaria.*

La tasa se exigirá según la siguiente tarifa:

1. Rifas y tómbolas:

a) Con carácter general, el tipo de gravamen aplicable será del 15% del valor total de los premios ofrecidos.

b) En las declaradas de utilidad pública o benéfica, el tipo de gravamen aplicable será del 10% del valor total de los premios ofrecidos.

c) En las tómbolas de duración inferior a quince días, organizadas con ocasión de mercados, ferias o fiestas de ámbito local y cuyos premios ofrecidos diariamente no excedan de un valor total de 1.000 euros, el contribuyente podrá optar entre satisfacer la tasa con arreglo al tipo del párrafo a) de este apartado 1, o bien a razón de 30 euros por cada día de duración.

2. Las apuestas tributarán conforme a las siguientes normas:

a) En las apuestas, el tipo de gravamen será, con carácter general, el 10% sobre las cantidades que los jugadores dediquen a su participación en el juego, descontada la cantidad destinada a premios.

b) En las apuestas que se celebren con ocasión de carreras de caballos en hipódromos, el tipo será del 3% sobre las cantidades que los jugadores dediquen a su participación en el juego.

3. Combinaciones aleatorias: el tipo de gravamen aplicable será del 15% del valor total de los premios ofrecidos.

CAPÍTULO III

Impuesto especial sobre determinados medios de transporte

Artículo 57. *Tipo de gravamen del impuesto especial sobre determinados medios de transporte.*

En el impuesto especial sobre determinados medios de transporte, la Comunidad Autónoma de Andalucía fija el tipo de gravamen aplicable a los medios de transporte de los epígrafes 4.º y 9.º del artículo 70.1 de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, en el 14,75% y en el 12% el tipo de gravamen aplicable al epígrafe 5.º del mismo artículo.

CAPÍTULO IV

Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos

.

Artículo 57 bis. *Cuota íntegra del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos.*

La cuota íntegra del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, regulada en el artículo 93.1.b de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se obtendrá aplicando a la base imponible los siguientes tipos impositivos:

a) Si se trata de residuos que hayan sido eximidos de tratamiento previo en los términos establecidos en el artículo 7.2 del Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero: 35 euros por tonelada métrica.

b) Si se trata de otro tipo de residuos: 15 euros por tonelada métrica.

TÍTULO III

Normas de aplicación de los tributos cedidos

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 58. *Aplicación de los tributos cedidos.*

A los efectos de este título, la aplicación de los tributos cedidos comprende las funciones a las que se refiere el artículo 83.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, o norma que la sustituya.

Artículo 59. *Ingreso de los tributos cedidos.*

El ingreso de los tributos cedidos de gestión autonómica se realizará necesariamente mediante domiciliación bancaria, en los supuestos, términos y condiciones que se establezcan mediante Resolución conjunta de la Agencia Tributaria de Andalucía y del órgano directivo con competencias en materia de Tesorería.

CAPÍTULO II

Impuesto sobre la renta de las personas físicas

Artículo 60. *Obligaciones formales.*

1. Los contribuyentes del impuesto sobre la renta de las personas físicas estarán obligados a conservar durante el plazo máximo de prescripción los justificantes y documentos que acrediten el derecho a disfrutar de las deducciones de la cuota íntegra autonómica que se contemplan en la presente Ley y que hayan aplicado en sus declaraciones por dicho impuesto.

2. Mediante orden del titular de la Consejería competente en materia de Hacienda podrán establecerse obligaciones específicas de justificación, destinadas al control de las deducciones a que se refiere el apartado anterior.

CAPÍTULO III

Impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Sección 1.ª Normas comunes

Artículo 61. *Comprobación de valores.*

1. Para efectuar la comprobación de valores a efectos de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, la Agencia Tributaria de Andalucía podrá utilizar, indistintamente, cualquiera de los medios previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, conforme a lo dispuesto en los siguientes apartados, salvo que, en el caso de bienes inmuebles, la base imponible sea el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario o el valor declarado, precio o contraprestación pactada por ser superior, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9.3 y 18 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, para el caso del impuesto sobre sucesiones y donaciones, y en los artículos 10.2 y 46 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, para el caso del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

2. La Consejería competente en materia de Hacienda podrá desarrollar reglamentariamente los procedimientos para la obtención de los precios medios de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana a que se refiere el artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, mediante el establecimiento de una metodología a seguir para la determinación del valor unitario por metro cuadrado. Asimismo, determinará los datos y parámetros objetivos que se tendrán en cuenta para la obtención del valor.

3. El dictamen de peritos de la Administración previsto en el artículo 57.1.e) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, habrá de contener los datos objetivos utilizados para la identificación del bien o derecho cuyo valor se comprueba, obtenidos de documentación suficiente que permita su individualización.

Se entenderá que la documentación empleada permite la individualización del bien:

a) Tratándose de bienes inmuebles de naturaleza urbana, cuando aquella documentación posibilite la descripción de las características físicas, económicas y jurídicas del bien que, según la normativa técnica vigente, haya que considerar para la obtención del valor catastral del bien.

b) Tratándose de bienes inmuebles de naturaleza rústica, cuando la documentación proceda de sistemas de información geográfica gestionados por entidades dependientes de las administraciones públicas, siempre que posibiliten la ubicación en el territorio del inmueble y se disponga de los datos catastrales de cultivos del mismo.

Artículo 62. *Información sobre valores.*

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la Agencia Tributaria de Andalucía informará, a solicitud de la persona interesada, sobre el valor de los bienes inmuebles radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La información referida en el apartado anterior habrá de ser solicitada por escrito por el titular del inmueble o por cualquier persona, siempre que cuente con su autorización. En este último caso, la autorización se acompañará a la solicitud.

3. La valoración realizada por la Agencia Tributaria de Andalucía se emitirá por escrito dentro del plazo de tres meses, con indicación de su carácter vinculante, del supuesto de hecho a que se refiere y del impuesto al que se aplica. No quedará vinculada la Administración por su valoración cuando el interesado declare un valor superior de acuerdo con lo previsto en el artículo 46.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto

Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en el artículo 18.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, el contribuyente unirá a la autoliquidación por el correspondiente impuesto el escrito de valoración notificado por la Administración.

4. Los solicitantes no podrán interponer recurso alguno contra los informes previos de valoración, sin perjuicio de que puedan hacerlo contra las liquidaciones administrativas que pudieran dictarse ulteriormente.

Artículo 63. *Suministro de información a efectos tributarios.*

1. El cumplimiento de las obligaciones formales de los notarios y las notarias que contemplan los artículos 32.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y 52 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se realizará en el formato, condiciones y diseño que apruebe la Consejería competente en materia de Hacienda.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los notarios y notarias remitirán por vía telemática a la Agencia Tributaria de Andalucía, con la colaboración del Consejo General del Notariado, cualquiera que sea el hecho imponible, una ficha con todos los elementos y datos de las escrituras por ellos autorizadas con trascendencia en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía en los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en el plazo máximo de 15 días desde su otorgamiento. Mediante Resolución de la Dirección de la Agencia Tributaria de Andalucía se determinará la forma de remisión y estructura en las que debe ser suministrada la ficha.

Artículo 64. *Simplificación de obligaciones formales.*

1. En el caso de hechos, actos o contratos sujetos al impuesto sobre sucesiones y donaciones o al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados que se documenten o formalicen en escritura pública, no será obligatoria para el contribuyente la presentación junto a la autoliquidación de dicha escritura, a los efectos de lo dispuesto en la normativa reguladora de estos tributos.

2. La justificación de la presentación a los efectos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, y en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en relación con su admisión en las oficinas o registros públicos, se realizará mediante diligencia emitida al efecto a partir del momento en el que conste en el sistema la información suministrada por el notario correspondiente a la autoliquidación presentada.

3. La diligencia a la que se refiere el apartado anterior se obtendrá necesariamente en formato electrónico por los registros públicos en los que deba surtir efecto. Mediante resolución de la Dirección de la Agencia Tributaria de Andalucía se determinará la forma de obtención y descarga de la diligencia.

Artículo 65. *Suministro de información por los registradores de la propiedad y mercantiles.*

1. Los registradores de la propiedad y mercantiles con destino en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía deberán remitir a la Agencia Tributaria de Andalucía, en la primera quincena de cada trimestre, una declaración comprensiva de la relación de los documentos relativos a actos o contratos sujetos al impuesto sobre sucesiones y donaciones o al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados que se presenten a inscripción en los citados registros. Dicha declaración irá referida al trimestre anterior.

2. Mediante orden de la Consejería competente en materia de Hacienda podrá establecerse el formato, condiciones, diseño y demás extremos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones formales a que se refiere el apartado anterior, que podrá consistir en soporte directamente legible por ordenador o mediante transmisión por vía telemática.

Artículo 66. *Presentación de autoliquidación complementaria en caso de pérdida del derecho a aplicar un beneficio fiscal.*

1. El incumplimiento de los requisitos exigidos en la regulación de los beneficios fiscales aprobados por la Comunidad Autónoma en relación con los impuestos a los que se refiere el presente Capítulo determinará la obligación de regularizar la situación tributaria mediante la presentación de una declaración donde se exprese tal circunstancia, dentro del plazo de un mes desde que se produzca el hecho determinante del incumplimiento.

2. A dicha declaración se acompañará el ingreso mediante autoliquidación complementaria de la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal, más los intereses de demora correspondientes.

3. La obligación de declarar se extenderá a cualquier beneficio fiscal cuya efectividad dependa de condiciones futuras.

4. En particular, cuando se hayan aplicado beneficios fiscales de la Comunidad Autónoma en la adquisición de la vivienda habitual, el incumplimiento de los requisitos regulados en el artículo 2 relativos a que se habite de forma efectiva y permanente y por plazo continuado determinará la obligación de presentar la declaración y autoliquidación en la forma establecida en los apartados anteriores.

5. A los efectos del presente artículo se considerará beneficio fiscal aquel que establezca exenciones, reducciones a la base imponible, deducciones en cuota y cualquier otro incentivo fiscal.

Sección 2.ª Impuesto sobre sucesiones y donaciones

Artículo 67. *Tasación pericial contradictoria y suspensión de las liquidaciones en supuestos especiales.*

1. En corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores del impuesto sobre sucesiones y donaciones, las personas interesadas podrán promover la práctica de la tasación pericial contradictoria mediante solicitud presentada dentro del plazo del primer recurso o reclamación que proceda contra la liquidación efectuada sobre la base de los valores comprobados administrativamente, o contra el acto de comprobación de valores debidamente notificado.

Si la persona interesada estimase que la notificación no contiene expresión suficiente de los datos y motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados y pusiere de manifiesto la omisión a través de un recurso de reposición o de una reclamación económico-administrativa, reservándose el derecho a promover tasación pericial contradictoria, el plazo a que se refiere el párrafo anterior se contará desde la fecha de firmeza en vía administrativa de la resolución del recurso o de la reclamación interpuesta.

2. La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla a que se refiere el apartado 1 de este artículo, determinará la suspensión de la ejecución de las liquidaciones practicadas y de los plazos de recurso y reclamación contra las mismas.

Artículo 68. *Plazo de presentación de la autoliquidación.*

Con carácter general, para los hechos imponibles sujetos a la modalidad de donaciones del impuesto sobre sucesiones y donaciones, el plazo de presentación de la autoliquidación e ingreso, en su caso, de la deuda tributaria, junto con la documentación exigida en la normativa aplicable, será de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha del devengo.

Sección 3.ª Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Artículo 69. *Plazo de presentación de la autoliquidación.*

Con carácter general, para los hechos imponibles sujetos al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el plazo de presentación de la

autoliquidación e ingreso, en su caso, de la deuda tributaria, junto con la documentación exigida en la normativa aplicable, será de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha del devengo.

Artículo 70. *Obligaciones formales de las personas empresarias dedicadas a la compraventa de objetos fabricados con metales preciosos y otros bienes muebles usados.*

1. Quienes adquieran a particulares objetos fabricados con metales preciosos y estén obligados a la llevanza de los libros-registro a los que hace referencia el artículo 91 del Reglamento de la Ley de objetos fabricados con metales preciosos, aprobado por el Real Decreto 197/1988, de 22 de febrero, declararán conjuntamente todas las operaciones sujetas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados devengadas en el mes natural. Para ello, presentarán una única autoliquidación, acompañando copias de aquellas hojas del libro-registro que comprendan las operaciones realizadas en el mes natural anterior.

2. La presentación e ingreso de esta única autoliquidación se realizará durante el mes siguiente al último día del mes natural al que se refieran.

3. El régimen establecido en los dos apartados anteriores también será de aplicación a las personas empresarias dedicadas a la compraventa a particulares de otros bienes muebles usados que no sean vehículos u otros medios de transporte.

4. El régimen establecido en los apartados anteriores no será de aplicación a aquellas operaciones a las que les sea aplicable el tipo incrementado dispuesto en el artículo 47.

Artículo 71. *Suministro de información por las entidades que realicen subastas de bienes muebles.*

1. Las entidades que realicen subastas de bienes muebles deberán remitir a la Agencia Tributaria de Andalucía, en la primera quincena de cada semestre, una declaración comprensiva de la relación de las transmisiones de bienes en que hayan intervenido y que hayan sido efectuadas durante el semestre anterior. Esta relación deberá comprender los datos de identificación del transmitente y el adquirente, la fecha de la transmisión, una descripción del bien subastado y el precio final de adjudicación.

2. Mediante orden de la Consejería competente en materia de Hacienda podrán establecerse el formato, condiciones, diseño y demás extremos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones formales a que se refiere el apartado anterior, que podrá consistir en soporte directamente legible por ordenador o mediante transmisión por vía telemática.

Artículo 72. *Escrituras de cancelación hipotecaria.*

1. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 51 y 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no será obligatoria la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y resulten exentas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de acuerdo con lo previsto el artículo 45.1.b).18 de la citada Ley, entendiéndose cumplido lo previsto en el citado artículo 51.1 mediante su presentación ante el Registro de la Propiedad.

2. Lo previsto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de los deberes notariales de remisión de información relativa a tales escrituras, conforme al artículo 52 del referenciado texto legal.

Artículo 73. *Justificación de la exención prevista de las transmisiones de vehículos usados con motor mecánico para circular por carretera.*

Para la justificación de la exención provisional de la transmisión de vehículos usados con motor mecánico para circular por carretera, cuando el adquirente sea un empresario dedicado habitualmente a la compraventa de los mismos y los adquiera para su reventa, regulada en el artículo 45 I. B. 17 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, será suficiente el cambio de titularidad del vehículo ante la Dirección General de Tráfico en el plazo previsto en el citado artículo.

CAPÍTULO IV

Tributos sobre el juego

Sección 1.ª Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar

Artículo 74. *Gestión censal de la tasa.*

La gestión de la tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar realizados a través de máquinas tipo B o recreativas con premio y tipo C o de azar se realizará a partir de los datos que figuren en el correspondiente registro de matrículas de autorizaciones de explotación de máquinas recreativas y de azar.

Artículo 75. *Gestión y recaudación de tasas por máquinas autorizadas en ejercicios o trimestres anteriores.*

1. Tratándose de máquinas autorizadas en trimestres anteriores, la Agencia Tributaria de Andalucía practicará de oficio una liquidación por la cuota trimestral para cada autorización de explotación que esté vigente a la fecha del devengo en el registro de matrículas al que se refiere el artículo anterior.

Con carácter previo a la expedición de dichas liquidaciones y con efectos meramente informativos, el órgano gestor procederá a publicar en la sede electrónica en la que se integren los servicios de la Agencia Tributaria de Andalucía los datos del registro de matrículas de autorizaciones de explotación de máquinas recreativas. Asimismo, se anunciará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía mediante edicto de la Dirección de la Agencia Tributaria de Andalucía dicha publicación, habilitando un plazo de diez días naturales para la realización de las alegaciones por las personas interesadas.

2. Las liquidaciones a que se refiere el apartado anterior se notificarán colectivamente, conforme a lo previsto en el artículo 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, mediante edicto de la Dirección de la Agencia Tributaria de Andalucía, publicado en el “Boletín Oficial de la Junta de Andalucía”, en el que anunciará su puesta a disposición en la sede electrónica en la que se integren los servicios de la Agencia Tributaria de Andalucía.

No obstante, si se producen modificaciones respecto al trimestre anterior en la titularidad de la autorización de explotación o en los elementos determinantes de la deuda tributaria, la liquidación deberá notificarse individualmente.

3. En caso de que se produzcan modificaciones en las autorizaciones de explotación acordadas por el órgano competente que tengan repercusión en la cuantía de la cuota tributaria y produzcan sus efectos con posterioridad a la fecha del devengo, deberá expedirse nueva liquidación, que será notificada individualmente.

Artículo 76. *Gestión y recaudación de tasas por máquinas de nueva autorización o restituidas.*

1. Tratándose de máquinas recreativas de nueva autorización o que a la fecha del devengo se encontrasen en situación de baja temporal, pretendiéndose darlas nuevamente de alta, los contribuyentes ingresarán y presentarán la autoliquidación de la cuota de la tasa. Esta se ingresará por su cuantía trimestral, según corresponda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.2.

2. En el supuesto de canje de máquinas, para la determinación de la cuota trimestral de máquinas de nueva autorización, será deducible la cuota que sea exigible en el mismo trimestre por la máquina que se ha dado de baja de manera definitiva para ser sustituida por la nueva. En ningún caso, esta operación podrá conllevar minoración en el pago trimestral de la tasa.

Artículo 77. *Lugar, forma y plazo del ingreso.*

1. El ingreso de la tasa fiscal de las liquidaciones correspondientes a máquinas autorizadas en trimestres anteriores se realizará necesariamente mediante domiciliación bancaria.

2. El ingreso de las tasas devengadas el 1 de enero se efectuará dentro de los veinte primeros días naturales del mes de abril, el de las devengadas el 1 de abril se efectuará dentro de los veinte primeros días naturales del mes de julio, el de las devengadas el 1 de julio se efectuará dentro de los veinte primeros días naturales del mes de octubre y el de las devengadas el 1 de octubre se efectuará dentro de los veinte primeros días naturales del mes de enero del año siguiente al devengo.

3. Tratándose de máquinas recreativas de nueva autorización o que a la fecha del devengo se encontrasen en situación de baja temporal, pretendiéndose darlas nuevamente de alta, el ingreso se realizará con carácter previo a la autorización por los medios habilitados para ello por la Tesorería General de la Junta de Andalucía.

Sección 2.ª Tasa sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias

Artículo 78. *Declaración, liquidación y pago.*

1. En las rifas, tómbolas y combinaciones aleatorias, al concederse la autorización, la Agencia Tributaria de Andalucía girará liquidación por el importe total de la tasa, que será notificada al contribuyente, quien deberá proceder a su ingreso en los plazos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En el caso de combinaciones aleatorias con fines publicitarios o promocionales, cualquiera que sea la fórmula de loterías o juegos promocionales que revistan, incluidos los establecidos en el artículo 20 de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, siempre que la participación del público en estas actividades sea gratuita y que en ningún caso exista sobreprecio o tarificación adicional alguna, cualquiera que fuere el procedimiento o sistema a través del que se realice, los contribuyentes habrán de presentar la autoliquidación de la tasa en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente del devengo. La Consejería competente en materia de Hacienda aprobará el modelo de dicha autoliquidación, y determinará el lugar y el documento de pago.

2. En las apuestas, el contribuyente deberá presentar en los veinte primeros días naturales de cada mes una autoliquidación de la tasa devengada correspondiente al total de los billetes, boletos o resguardos de participación vendidos en el mes natural anterior, debiendo efectuar simultáneamente el ingreso de dicho importe.

La Consejería competente en materia de Hacienda aprobará el modelo de dicha autoliquidación, y determinará el lugar y el documento de pago.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación salvo que la liquidación y el pago de la tasa se pueda realizar mediante domiciliación bancaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.

Disposición adicional primera. *Cita de la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas reguladora del concepto de vivienda habitual, bases máximas de inversiones deducibles y concepto de adquisición y rehabilitación de vivienda, en vigor a 31 de diciembre de 2012.*

1. El concepto de vivienda habitual regulado en el artículo 2 es el fijado por los artículos 54.1 y 2 y 55.2 c) del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, en vigor a 31 de diciembre de 2012.

2. La construcción y ampliación de la vivienda se asimilarán a la adquisición de la misma, en los términos fijados por el artículo 55.1.1.º del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, en vigor a 31 de diciembre de 2012.

3. La base y el límite máximo de las deducciones autonómicas por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de protegida y por las personas jóvenes regulados en el

artículo 9.3 es el fijado por el artículo 68.1 1.º y 2.º de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en vigor a 31 de diciembre de 2012.

4. La consideración de rehabilitación de vivienda regulada en el artículo 9.6 es la fijada por el artículo 55.5 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, en vigor a 31 de diciembre de 2012.

Disposición adicional segunda. *Cita de la normativa estatal reguladora de la consideración de persona con discapacidad y de la forma de acreditación del grado de discapacidad.*

1. La consideración de persona con discapacidad del artículo 3 es la fijada en el artículo 60.3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. La forma de acreditación del grado de discapacidad es la fijada en el artículo 72 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, y, en su caso, en el apartado 3 del artículo 2 de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad.

Disposición transitoria primera. *Personas con incapacidad declarada judicialmente.*

En relación con lo establecido en el artículo 3, en el caso de personas cuya incapacidad hubiera sido declarada judicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, se considerará acreditado un grado de discapacidad igual o superior al 65% aunque no alcance dicho grado.

Disposición transitoria segunda. *Hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.*

Los hijos mayores de edad que a la entrada en vigor de esta Ley hubieran sido declarados judicialmente incapacitados, sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada, formarán parte de familia monoparental a los efectos del artículo 4, cuando convivan con el padre o con la madre en los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial.

Disposición transitoria tercera. *Modificación de la deducción autonómica por ayuda doméstica.*

La modificación de la regulación de la deducción autonómica por ayuda doméstica realizada por la disposición final undécima de la Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2023, que modifica el apartado 1 y añade un nuevo apartado 4 al artículo 19 de la presente Ley, producirá efecto desde el día 1 de enero de 2022.

Disposición transitoria cuarta. *Aplicación del artículo 57 bis de la presente Ley, relativo a la cuota tributaria aplicable a los residuos peligrosos del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos.*

La aplicación del artículo 57 bis de la presente Ley, relativo a la cuota tributaria aplicable a los residuos peligrosos en el Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, no se hará efectiva hasta el día en que comience el primer periodo de liquidación posterior a la entrada en vigor de la Ley de Economía Circular de Andalucía, que añade el citado artículo 57 bis a la presente Ley.

Disposición transitoria quinta. *Régimen aplicable al impuesto sobre el patrimonio durante la vigencia del impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas.*

Mientras esté vigente el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, creado por la Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes

temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias, el régimen aplicable al impuesto sobre el patrimonio queda modificado en los siguientes aspectos:

1. Queda sin efecto la escala de gravamen establecida en el artículo 25 de esta ley.

2. No será aplicable la bonificación general establecida en el artículo 25 bis de esta ley. En su lugar, el contribuyente podrá aplicar en la cuota resultante del impuesto sobre el patrimonio una bonificación determinada por la diferencia, si la hubiere, entre la total cuota íntegra del propio impuesto, una vez aplicado el límite conjunto establecido en el artículo 31 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, y, en su caso, la total cuota íntegra que correspondería al impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, una vez aplicado el límite conjunto establecido en el artículo 3. Doce de la Ley 38/2022, de 27 de diciembre.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Con efectos desde el día 1 de enero de 2022 quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a esta ley y, expresamente, el Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, excepto sus artículos 34, 35, 39 y 40, que quedarán derogados desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

2. Con efectos desde el día siguiente al de la publicación de esta Ley en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía queda derogado el Decreto Ley 7/2021, de 27 de abril, sobre reducción del gravamen del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados para el impulso y la reactivación de la economía de la Comunidad Autónoma de Andalucía ante la situación de crisis generada por la pandemia del coronavirus (COVID-19).

Disposición final primera. *Desarrollo y ejecución.*

1. El desarrollo reglamentario de la presente Ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Se autoriza a la persona titular de la Consejería con competencias en materia de Hacienda para dictar las disposiciones que sean necesarias en desarrollo y ejecución de la presente Ley.

3. Se autoriza a la persona titular de la Dirección de la Agencia Tributaria de Andalucía para adaptar los modelos normalizados en materia tributaria con el fin de adecuarlos a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de enero de 2022, excepto los artículos 41, 43, 49 y 50 relativos al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, que entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

§ 24

Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 191, de 4 de octubre de 2017
«BOE» núm. 250, de 17 de octubre de 2017
Última modificación: 16 de febrero de 2024
Referencia: BOE-A-2017-11910

LA PRESIDENTA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

A todos los que la presente vieren, sabed que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Esta Ley de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía obedece a la necesaria adecuación de la normativa autonómica a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo Facultativo, aprobada el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, que ha sido ratificada, junto con su Protocolo Facultativo, en 2007 por España, y entró en vigor el 3 de mayo de 2008.

La Convención ha impulsado un cambio de paradigma en las políticas sobre discapacidad, pasando desde el enfoque asistencial al de garantía de derechos. La Convención ha supuesto la consagración del enfoque de derechos de las personas con discapacidad, de modo que considera a las personas con discapacidad como sujetos titulares de derechos y los poderes públicos están obligados a garantizar que el ejercicio de esos derechos sea pleno y efectivo. De acuerdo con ello, esta ley reconoce a las personas con discapacidad los mismos derechos que tiene el resto de la población y reorienta las actuaciones públicas, desde un modelo biosanitario y rehabilitador, centrado en la enfermedad o en las deficiencias, a un modelo social basado en las capacidades y en la interacción con el entorno y la participación real y efectiva en todos los asuntos que les son propios.

La ley también promueve el respeto a la diversidad desde el reconocimiento del valor de las personas con capacidades o funcionalidades diferentes a las de la mayoría.

Esta orientación implica un cambio fundamental de las políticas públicas, que han de dirigir sus objetivos a lograr la accesibilidad universal, proporcionando los apoyos necesarios

para alcanzarla con criterios de equidad y sostenibilidad a fin de avanzar hacia la vida independiente y hacia una sociedad plenamente inclusiva.

Uno de los principales objetivos de esta ley se centra en dar prioridad a las políticas de empleo dirigidas a la igualdad de oportunidades para todas las personas según sus capacidades, no solo en el ámbito del empleo público, sino en todos los perfiles de ocupación.

Paralelamente, también supone otorgar el protagonismo a las personas con discapacidad en el libre desarrollo de su personalidad y en la toma de decisiones sobre todos los aspectos de su vida, así como en la configuración de una sociedad inclusiva. En este sentido, es preciso establecer mecanismos para su incorporación efectiva en los procesos de toma de decisiones que afecten a sus derechos.

Por otra parte, el hecho de que entre las personas con discapacidad prevalezcan las mujeres, así como su mayor presencia entre las personas que están en situación de dependencia, y entre quienes les prestan cuidados, justifica la adopción de políticas públicas dirigidas a reducir las desigualdades específicas asociadas al sexo y la discapacidad, introduciendo la perspectiva de género, como un principio fundamental de esta ley, en todo su posterior desarrollo.

Asimismo, la aplicación de esta ley requiere un importante esfuerzo de gobernanza, de modo que todos los niveles de gobierno, todos los sectores y el conjunto de la sociedad participen en la construcción del nuevo paradigma social.

II

La atención específica a las personas con discapacidad por parte de los poderes públicos es una obligación que se recoge en las principales normas de nuestro ordenamiento jurídico. Así, la Constitución española, en su artículo 49, en concordancia con los artículos 9 y 14, establece el mandato de procurar su integración y eliminar los obstáculos que impidan su participación social y su igualdad de derechos ante la ley. Asimismo, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 10.3.15.º y 16.º, incluye la especial atención a las personas en situación de dependencia y la integración social, económica y laboral de las personas con discapacidad como parte de los objetivos básicos de nuestra Comunidad Autónoma; en el artículo 14 prohíbe expresamente la discriminación por motivos de discapacidad; en el artículo 24 proclama su derecho a acceder a las ayudas, prestaciones y servicios de calidad con garantía pública necesarios para su desarrollo personal y social, en el artículo 37.1 5.º y 6.º, dedicado a los principios rectores que deben orientar las políticas públicas, incluye los principios de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, así como el uso de la lengua de signos española, y por último, en el artículo 169.2, en relación con las políticas de empleo, conmina a los poderes públicos a establecer políticas específicas para la inserción laboral de las personas con discapacidad, así como a velar por el cumplimiento de las reservas previstas en la legislación aplicable.

Por su parte, la Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con discapacidad ha regulado las condiciones que garantizan el ejercicio de los derechos humanos y libertades fundamentales por parte de las personas con discapacidad, poniendo de relieve la necesidad de una regulación propia en materia de derechos humanos y discapacidad; subrayando la necesidad del respeto por la diferencia y la aceptación de las personas con discapacidad como parte de la diversidad esencial a la condición humana; proclamando su autonomía e independencia individual así como su derecho a decidir por sí mismas, y destacando la necesidad de actuar sobre los diferentes entornos a través del principio de accesibilidad universal.

De este modo, tras la ratificación por España de la citada Convención, se promulgó la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que ha incidido especialmente en la modificación de la legislación antidiscriminatoria en materia de discapacidad y, asimismo, por mandato de la citada ley, se ha aprobado el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que refunde y armoniza las normas estatales destinadas a la atención social y la no discriminación de las personas con discapacidad; la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de las personas con

discapacidad; la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y la Ley 149/2007, de 26 de diciembre, de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Estas normas, junto a la Ley 39/2006, de 14 diciembre, de la Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, constituyen el marco normativo estatal que antecede a esta ley.

En nuestra Comunidad Autónoma, la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con discapacidad en Andalucía, estableció el marco de actuación de las políticas públicas andaluzas dirigidas a la población con discapacidad recogiendo medidas en el ámbito sanitario, laboral, educativo, de servicios sociales, de ocio, de cultura y deporte, así como en lo referente a la accesibilidad urbanística, arquitectónica, del transporte y la comunicación. Posteriormente, la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, impulsa los derechos de las mujeres con discapacidad; la Ley 17/2007, de 10 de diciembre, de Educación de Andalucía, avanza en materia de igualdad de oportunidades y accesibilidad universal en el ámbito educativo recogiendo que la Administración educativa establecerá las medidas de acceso, adaptaciones y exenciones que sean necesarias en el currículo, dirigidas al alumnado con discapacidad que lo precise; y del mismo modo, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, garantiza el enfoque de la discapacidad en el desarrollo de políticas de equidad en salud, la adecuación de la información, el derecho a programas de salud pública específicos o adaptados a necesidades especiales, en su caso, la adecuación de los mecanismos de participación, así como actuaciones específicas de prevención y promoción de la autonomía personal, entre otras.

Finalmente, la Ley 11/2011, de 5 de diciembre, por la que se regula el uso de la lengua de signos española y los medios de apoyo a la comunicación oral de las personas sordas, con discapacidad auditiva y con sordoceguera en Andalucía, ampliando los mandatos previstos en la Ley 27/2007, de 23 de octubre, por la que se reconocen las lenguas de signos españolas y se regulan los medios de apoyo a la comunicación oral de las personas sordas, con discapacidad auditiva y con sordoceguera, recoge medidas específicas para garantizar la atención a la diversidad de las personas con limitaciones en la audición.

Por último, la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía, ha establecido como prestación garantizada del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía el reconocimiento de la situación de discapacidad, determinando su tipo y grado, y ha creado la figura del concierto social, al que podrán acogerse las Administraciones Públicas para atender las necesidades específicas de las personas con discapacidad que sean usuarias de sus servicios o prestaciones.

III

La presente ley se estructura en un título preliminar y trece títulos, tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El título preliminar recoge las disposiciones generales que se refieren al objeto de ley y sus personas destinatarias, asumiendo el nuevo concepto de la discapacidad que considera la misma como una situación que es fruto de la interacción de las condiciones personales y las diversas barreras que pueden impedir o limitar la participación social; incidiendo en la noción de discapacidad como complemento circunstancial que, en modo alguno, debe ser considerada como esencia sino como estado.

Como novedad respecto a la regulación de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, el título I se dedica a la igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad, recogiendo la obligación de las Administraciones Públicas de Andalucía de adoptar medidas contra la discriminación, de acción positiva, de igualdad de oportunidades y de fomento y defensa de las personas con discapacidad, que además deberán atender las situaciones de especial vulnerabilidad así como las necesidades específicas de las mujeres y niñas con discapacidad.

Por otro lado, partiendo de una perspectiva global de las personas con discapacidad se prescriben criterios de actuación y medidas de acción positiva para lograr su inclusión social

en los distintos ámbitos de vida política, económica, social, educativa, laboral, cultural y deportiva andaluza.

Asimismo, para garantizar la transversalidad, desde la perspectiva de género, la inclusión, la accesibilidad y coordinación de las políticas públicas, se afianzan instrumentos de gestión pública ya utilizados como el Plan de acción integral, el Plan de empleo de las personas con discapacidad en Andalucía y el Plan de Acción Integral para Mujeres con Discapacidad de Andalucía, y se mantiene la existencia del Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad como órgano de participación social y asesoramiento.

Finalmente, hay que destacar que la ley obliga a la Administración de la Junta de Andalucía a aprobar las condiciones de accesibilidad y no discriminación a los diferentes entornos físicos y de la información y comunicación, bienes, productos y servicios que permitan su uso por el mayor número de personas posible con independencia de cuáles sean sus capacidades funcionales y garanticen la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, y vela por su cumplimiento estableciendo el régimen sancionador autonómico en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal.

La presente ley se dicta sin perjuicio de las condiciones básicas estatales y de acuerdo con las competencias que otorga el Estatuto de Autonomía para Andalucía a la Comunidad Autónoma en materia de fomento (artículo 45), estructura y regulación de los órganos administrativos públicos de Andalucía (artículo 47), educación (artículo 52), universidades (artículo 53), investigación, desarrollo e innovación tecnológica (artículo 54), salud (artículo 55), vivienda y urbanismo (artículo 56), régimen local (artículo 60), servicios sociales (artículo 61), empleo (artículo 63), transporte y comunicaciones (artículo 64), cultura y patrimonio (artículo 68), medios de comunicación social (artículo 69), turismo (artículo 71) y deportes, espectáculos y actividades recreativas (artículo 72).

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto:

a) Promover y garantizar los derechos de las personas con discapacidad y de sus familias en el marco de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, incidiendo especialmente en los principios de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, y fomentando la capacitación y el empoderamiento personal y social de las personas con discapacidad.

b) Impulsar el desarrollo de una sociedad inclusiva y accesible que permita a las personas con discapacidad, poniendo un énfasis especial en la situación de mujeres y niñas, el pleno desarrollo de sus capacidades en igualdad de oportunidades con el resto de la ciudadanía.

c) Asegurar el carácter transversal, participativo e intersectorial de las actuaciones públicas de atención a las personas con discapacidad.

d) Establecer el régimen sancionador autonómico en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Artículo 2. *Ámbito subjetivo de aplicación.*

1. Esta ley es de aplicación a las personas con discapacidad con vecindad administrativa en Andalucía.

2. Se consideran personas con discapacidad las definidas en los apartados 1 y 2 del artículo 4 del texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

3. Asimismo, a efectos del reconocimiento del derecho a los servicios y actuaciones que tiendan a prevenir la aparición o intensificación de discapacidades, se asimilarán a dicha

situación los estados previos, entendidos como procesos en evolución que puedan llegar a ocasionar una limitación en la actividad o desemboquen en alguna discapacidad.

4. Los andaluces o andaluzas con discapacidad en el exterior podrán acceder a lo dispuesto en esta ley en los términos previstos en la Ley 8/2006, de 24 de octubre, del Estatuto de los andaluces en el mundo.

5. Las personas extranjeras con discapacidad accederán a los servicios, prestaciones y demás beneficios de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en materia de extranjería e inmigración.

6. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, para acceder a los distintos servicios, prestaciones y demás beneficios se deberán cumplir los requisitos específicos que en cada caso se establezcan por la normativa aplicable.

7. La presente ley también será de aplicación a las familias y representantes legales de las personas con discapacidad, y a las entidades públicas o privadas que las representan.

Artículo 3. *Calificación y reconocimiento de la situación de discapacidad.*

1. El procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación de la situación de discapacidad se llevará a cabo de acuerdo con los criterios y normas aprobados por la legislación estatal.

2. La competencia para resolver las solicitudes de reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad le corresponderá a la Consejería competente en materia de servicios sociales.

Artículo 4. *Definiciones.*

A efectos de esta ley, se entiende por:

a) Discapacidad: la situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

b) Atención integral: los procesos o cualquier otra medida de intervención dirigidos a que las personas con discapacidad adquieran su máximo nivel de desarrollo y autonomía personal, y a lograr y mantener su máxima independencia, capacidad física, mental y social, y su inclusión y participación plena en todos los ámbitos de la vida.

c) Igualdad de oportunidades: la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por motivo o por razón de discapacidad, incluida cualquier distinción, exclusión o restricción que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio en igualdad de condiciones por las personas con discapacidad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, laboral, cultural, civil o de otro tipo. Asimismo, se entiende por igualdad de oportunidades la adopción de medidas de acción positiva.

d) Discriminación directa: es la situación en que se encuentra una persona con discapacidad cuando es tratada de manera menos favorable que otra en situación análoga por motivo o por razón de su discapacidad.

e) Discriminación indirecta: existe cuando una disposición legal o reglamentaria, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral o un criterio o práctica, o bien un entorno, producto o servicio, aparentemente neutros, puedan ocasionar una desventaja particular a una persona respecto de otras por motivo o por razón de discapacidad, siempre que objetivamente no respondan a una finalidad legítima y que los medios para la consecución de esta finalidad no sean adecuados y necesarios.

f) Discriminación por asociación: existe cuando una persona o grupo en que se integra es objeto de un trato discriminatorio debido a su relación con otra por motivo o por razón de discapacidad.

g) Acoso: es toda conducta no deseada relacionada con la discapacidad de una persona que tenga como objetivo o consecuencia atentar contra su dignidad o crear un entorno intimidatorio, hostil, degradante, humillante u ofensivo.

h) Medidas de acción positiva: son aquellas de carácter específico consistentes en evitar o compensar las desventajas derivadas de la discapacidad y destinadas a acelerar o lograr la igualdad de hecho de las personas con discapacidad y su participación plena en los

ámbitos de la vida política, económica, social, educativa, laboral, deportivo y cultural, atendiendo a los diferentes tipos y grados de discapacidad.

i) Inclusión social: el principio en virtud del cual la sociedad promueve valores compartidos orientados al bien común y a la cohesión social, permitiendo que todas las personas con discapacidad tengan las oportunidades y recursos necesarios para participar plenamente en la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural, y para disfrutar de unas condiciones de vida en igualdad con los demás.

j) Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

k) Accesibilidad cognitiva: designa la propiedad que tienen aquellos entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos que resultan de comprensión o entendimiento sencillos para las personas con discapacidad intelectual.

l) Diseño universal o diseño para todas las personas: es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y en la mayor medida posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad cuando lo necesiten.

m) Ajustes razonables: son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social, mental y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.

n) Apoyos complementarios: es aquella condición básica de accesibilidad y no discriminación que incluye ayudas económicas, productos y tecnologías de apoyo, servicios o tratamientos especializados, otros servicios personales, así como otras formas de apoyo personal o animal. En particular, ayudas y servicios auxiliares para la comunicación, como sistemas aumentativos y alternativos, braille, dispositivos multimedia de fácil acceso, sistemas de apoyo a la comunicación oral y lengua de signos, sistemas de comunicación táctil y otros dispositivos que permitan la comunicación.

ñ) Diálogo civil: el principio en virtud del cual las organizaciones representativas de personas con discapacidad y de sus familias participan, en los términos que establecen las leyes y demás disposiciones normativas, en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas oficiales que se desarrollan en la esfera de las personas con discapacidad, las cuales garantizarán, en todo caso, el derecho de los niños y las niñas con discapacidad a expresar su opinión libremente sobre todas las cuestiones que les afecten y a recibir asistencia apropiada con arreglo a su discapacidad y edad para poder ejercer ese derecho.

o) Transversalidad de las políticas en materia de discapacidad: el principio en virtud del cual las actuaciones que desarrollan las Administraciones Públicas no se limitan únicamente a planes, programas y acciones específicos, pensados exclusivamente para estas personas, sino que comprenden las políticas y líneas de acción de carácter general en cualquiera de los ámbitos de actuación pública, en donde se tendrán en cuenta las necesidades y demandas de las personas con discapacidad y sus familias.

p) Vida independiente: la situación en la que la persona con discapacidad ejerce el poder de decisión sobre su propia existencia y participa activamente en la vida de su comunidad, conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad.

q) Normalización: es el principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida en igualdad de condiciones, accediendo a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que están a disposición de cualquier otra persona.

r) Dependencia: el estado permanente en que se encuentran las personas que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal.

s) Atención infantil temprana: el conjunto de intervenciones planificadas por un equipo de profesionales de orientación interdisciplinar o transdisciplinar dirigidas a la población infantil menor de 6 años, a la familia y al entorno, que tienen por objetivo dar respuesta lo más pronto posible a las necesidades transitorias o permanentes que presentan la población infantil con trastornos en su desarrollo o que tienen el riesgo de padecerlos.

t) Atención integral centrada en la persona: es la que se dirige a la consecución de mejoras en todos los ámbitos de la calidad de vida y el bienestar de la persona, partiendo del respeto pleno a su dignidad y derechos, de sus intereses y preferencias y contando con su participación efectiva.

u) Perros de asistencia: aquellos que han sido adiestrados en centros oficialmente homologados para el acompañamiento, conducción, ayuda y auxilio de personas con discapacidad, y están identificados con un distintivo oficial.

Artículo 5. *Fines.*

1. Son fines esenciales de la presente ley los siguientes:

a) Garantizar la igualdad de oportunidades y el pleno ejercicio de derechos de las personas con discapacidad, así como prevenir y erradicar cualquier causa de discriminación por razón de la discapacidad, haciendo especial hincapié en la doble discriminación que sufren las mujeres con discapacidad.

b) Promover la participación activa de las personas con discapacidad en los diferentes ámbitos sociales, sanitarios, culturales, deportivos, laborales, económicos y políticos.

c) Fomentar la visibilidad, capacitación, empoderamiento y liderazgo de las personas con discapacidad, en especial de mujeres y niñas.

d) Prevenir situaciones de discapacidad y dependencia y propiciar la calidad de vida, la autodeterminación y la vida independiente en la comunidad para las personas con discapacidad.

e) Promover condiciones de vida dignas para las personas con discapacidad mediante la atención integral de sus necesidades.

f) Fomentar el desarrollo de las capacidades de los niños y niñas con discapacidad, con garantía del desarrollo de sus potencialidades, respeto a su diversidad y participando en la toma de decisiones, con el objeto de que ejerzan plenamente los derechos que como menores tienen.

g) Facilitar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, al transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y la comunicación, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público.

h) Ofrecer un apoyo, información y formación a las personas que prestan cuidados y a las familias.

i) Promover el valor de la accesibilidad universal como factor de calidad de vida en la sociedad andaluza.

j) Promover un aprendizaje inclusivo y reducir las desigualdades en salud de las personas con discapacidad.

k) Promover la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres a través de la incorporación de la perspectiva de género y garantizar acciones positivas que contribuyan a compensar las desigualdades de género que se suman a las que devienen por razón de discapacidad.

l) Preservar los derechos de las personas con discapacidad víctimas de violencia, con especial atención a las situaciones de violencia de género o violencia sexual y a las personas con necesidades de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

m) Promover el respeto a la orientación e identidad sexual de las personas con discapacidad.

n) Promover el respeto a la imagen de las personas con discapacidad, preservar su privacidad, la no utilización o reproducción de su imagen sin las garantías jurídicas adecuadas.

ñ) Mejorar la información y el conocimiento sobre la discapacidad en Andalucía, y transmitir una imagen real y positiva de la discapacidad a fin de evitar la estigmatización social de las personas con discapacidad.

o) Prevenir la discriminación en el acceso al empleo, incorporando actuaciones que faciliten la inclusión e integración transversal de la igualdad de oportunidades en el diseño, implantación y evaluación de las políticas públicas de empleo.

2. Los fines descritos en el apartado anterior van dirigidos a promover un modelo de intervención social basado en la autonomía personal de las personas con discapacidad, atendiendo a su calidad de vida, al disfrute de sus derechos y respeto a la diferencia, a la incorporación de la perspectiva de género y a la aceptación de la discapacidad como parte de la diversidad de la condición humana.

Artículo 6. *Principios de actuación.*

Conforme a lo establecido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, las Administraciones Públicas de Andalucía, en el establecimiento de las políticas públicas dirigidas a la población con discapacidad se regirán por los siguientes principios:

a) El respeto de la dignidad inherente, la autonomía individual, incluida la libertad de tomar las propias decisiones, y la independencia de las personas.

b) La promoción de la vida independiente.

c) La no discriminación.

d) El respeto por la diferencia y la aceptación de las personas con discapacidad como parte de la diversidad y la condición humanas.

e) La igualdad de oportunidades.

f) La igualdad entre mujeres y hombres.

g) La normalización.

h) La accesibilidad universal.

i) Diseño universal o diseño para todas las personas.

j) La participación e inclusión plenas y efectivas en la sociedad.

k) El diálogo civil.

l) El respeto al desarrollo de la personalidad de las personas con discapacidad, y, en especial, de las niñas y los niños con discapacidad y de su derecho a preservar su identidad.

m) La transversalidad de las políticas en materia de discapacidad.

Artículo 7. *Lengua de signos española, braille y medios de apoyo a la comunicación oral y escrita.*

1. El uso y el aprendizaje de la lengua de signos española y de los medios de apoyo a la comunicación oral por personas sordas, con discapacidad auditiva o con sordoceguera se regirá por la Ley 11/2011, de 5 de diciembre, y por la normativa de accesibilidad y no discriminación que les sea de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en la presente ley.

2. Las Administraciones Públicas, en la medida de sus competencias, promoverán y favorecerán el uso del sistema braille para garantizar la comunicación accesible de las personas ciegas o con discapacidad visual.

TÍTULO I

De la igualdad de oportunidades y no discriminación

Artículo 8. *Garantía del derecho a la igualdad de oportunidades y no discriminación.*

Para garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad, las Administraciones Públicas de Andalucía, en el ámbito de sus competencias, deberán adoptar medidas contra la discriminación, de acción positiva, de igualdad de oportunidades y de fomento y defensa de las personas con discapacidad.

Artículo 9. *Vulneración del derecho a la igualdad de oportunidades.*

Se entenderá que se vulnera el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad cuando, por motivo o por razón de discapacidad, se produzca discriminación directa o indirecta, discriminación por asociación, acoso, incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de realizar ajustes razonables, así como el incumplimiento de las medidas de acción positiva legalmente establecidas.

Artículo 10. *Medidas de acción positiva en beneficio de personas en especial situación de vulnerabilidad.*

Se adoptarán medidas de acción positiva adicionales en los ámbitos en los que se evidencie un mayor grado de discriminación, incluida la discriminación múltiple, o una situación de mayor desigualdad por razón de la edad, sexo, pluridiscapacidad, situación de dependencia, necesidad o exclusión social, de estigma social, de mayores necesidades de apoyo para el ejercicio de la autonomía o para la toma libre de decisiones, o la residencia en el medio rural.

Artículo 11. *Mujeres y niñas con discapacidad.*

1. Las Administraciones Públicas andaluzas tendrán en consideración las necesidades específicas de las mujeres y niñas con discapacidad en todas sus actuaciones a fin de asegurar que puedan disfrutar plenamente y en igualdad de condiciones de todos los derechos humanos y libertades fundamentales.
2. Las políticas y programas de prevención y atención de la violencia de género recogerán medidas específicas dirigidas a las mujeres y niñas con discapacidad que serán acordes a su situación de especial vulnerabilidad frente a la violencia, que comprenderán al menos las siguientes:

a) Accesibilidad a centros de información a las mujeres dependientes de la Administración local.
b) Accesibilidad del servicio integral de atención y acogida: centros de emergencia, casas de acogida y pisos tutelados.
c) Accesibilidad a mujeres con discapacidad auditiva del teléfono de información a la mujer.
d) Recoger estadísticamente datos relativos a la violencia de género contra las mujeres con discapacidad y sobre los hijos e hijas nacidos con discapacidad o trastornos en el desarrollo como consecuencia de la violencia sufrida por sus madres durante el embarazo.

Artículo 12. *Plan de Acción Integral para Mujeres con Discapacidad de Andalucía.*

El Plan de Acción Integral para Mujeres con Discapacidad de Andalucía es el instrumento de la Junta de Andalucía para coordinar las políticas y medidas recogidas en esta ley dirigidas a solventar las necesidades de mujeres y niñas con discapacidad en todas sus actuaciones.

Artículo 13. *Junta arbitral de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de Andalucía.*

1. La Junta arbitral de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de Andalucía es el órgano al que le corresponde la gestión y administración

autonómica del sistema arbitral regulado en el artículo 74 del texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y su normativa de desarrollo.

2. La Junta arbitral es competente para resolver, con carácter ejecutivo y vinculante para ambas partes, las quejas o reclamaciones de las personas con discapacidad en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación que afecten al ámbito territorial de Andalucía y no sean competencia de la Junta Arbitral Central de ámbito estatal, siempre que no existan indicios racionales de delito, todo ello sin perjuicio de la protección administrativa y judicial que en cada caso proceda.

3. La Junta arbitral se adscribe a la Consejería competente en materia de servicios sociales.

TÍTULO II

De la atención integral

Artículo 14. *Atención integral.*

1. Se entiende por atención integral los procesos o cualquier otra medida de intervención dirigidos a que las personas con discapacidad adquieran su máximo nivel de desarrollo y autonomía personal, y a lograr y mantener su máxima independencia, capacidad física, mental y social, y su inclusión y participación plena en todos los aspectos de la vida, así como la obtención de un empleo adecuado.

2. Los programas de atención integral deberán comenzar en la etapa más temprana posible y basarse en una evaluación multidisciplinar de las necesidades y capacidades de la persona con discapacidad, así como de las oportunidades del entorno, considerando las adaptaciones o adecuaciones oportunas y los apoyos a la toma de decisiones y a la promoción de la autonomía personal.

3. Las Administraciones Públicas velarán por el mantenimiento de unos servicios de atención adecuados, mediante la coordinación de los recursos y servicios en los ámbitos de la salud, el empleo, la educación y los servicios sociales, con el fin de garantizar a las personas con discapacidad una oferta de servicios y programas próxima, en el entorno en el que se desarrolle su vida, suficiente y diversificada, tanto en zonas rurales como urbanas.

TÍTULO III

De la salud

Artículo 15. *Protección del derecho a la salud.*

1. Las Administraciones Públicas de Andalucía, para garantizar el derecho a la salud de las personas con discapacidad y promover su nivel más alto de salud y bienestar, prevenir situaciones de discapacidad o su agravamiento, desarrollarán y establecerán programas, procesos asistenciales y actuaciones específicas. La Administración podrá cooperar con las entidades del sector asociativo de las personas con discapacidad y sus familias.

2. Los servicios de salud o de atención a la salud asegurarán la accesibilidad a las personas con discapacidad.

Artículo 16. *Medidas del sistema sanitario público de Andalucía.*

El sistema sanitario público de Andalucía, además de las medidas previstas en las normas sanitarias vigentes, impulsará las siguientes medidas en relación con las personas con discapacidad:

a) Asegurar la dotación de los medios, apoyos y recursos, así como la realización de los ajustes razonables necesarios en los programas de salud pública y de atención sanitaria para tener en cuenta las necesidades individuales de las personas con discapacidad. A tales efectos, se tendrá en cuenta el enfoque de género y a las personas con mayores

necesidades de apoyo, así como la formación sobre pautas de atención e interacción con personas con especiales dificultades sociales y comunicativas.

b) Realización de los ajustes necesarios en la gestión sanitaria, recursos de información y emergencias, que faciliten la accesibilidad al sistema sanitario de las personas con discapacidad con especiales necesidades y de sus personas cuidadoras.

c) Incluir en los órganos de participación social a las entidades representantes de personas con discapacidad y sus familias.

d) Desarrollar programas específicos de atención a la salud mental, así como de atención sexual y reproductiva para hombres y mujeres con discapacidad.

e) Aprobar protocolos y normas éticas para la mejora de las prácticas profesionales en la atención a la salud de las personas con discapacidad.

f) Garantizar que la información y el consentimiento en el ámbito sanitario resulten accesibles y comprensibles a las personas con discapacidad de acuerdo con el principio del diseño universal, incluidas las adaptaciones a lectura fácil y comprensible. En caso necesario, se ofrecerán las medidas de apoyo pertinentes a las personas con discapacidad que así lo requieran.

g) Incluir la accesibilidad y el diseño universal entre los estándares o criterios a tener en cuenta en la evaluación de calidad de los centros, actividades y servicios sanitarios públicos de Andalucía.

h) Apoyar a las entidades, prioritariamente a aquellas que carezcan de ánimo de lucro cuyo objeto sea la atención a personas con discapacidad, que desarrollen programas de ayuda mutua, prevención y promoción de la salud, dirigidos a personas con discapacidad o a sus familias.

i) Desarrollar actuaciones informativas y educativas específicas dirigidas a las personas con discapacidad, con el fin de mejorar sus competencias en la toma de decisiones sobre los aspectos de su vida relacionados con la salud.

j) Incluir la materia de discapacidad en las actuaciones de investigación, formación y concienciación que se desarrollen en el ámbito sanitario, con especial incidencia en los derechos humanos, la igualdad de género, la dignidad, la autonomía y las necesidades de las personas con discapacidad.

k) Promover la investigación en el ámbito de las enfermedades raras o de baja incidencia en la población.

l) Coordinar su actuación con los servicios sociales para prestar una atención integral a las necesidades de las personas con discapacidad.

m) Garantizar la accesibilidad en los sistemas de emergencias sanitarias a las personas con discapacidad auditiva.

n) Crear una convocatoria de ayudas públicas para renovación y reparación de prótesis y órtesis, incluidas en el catálogo general de prestaciones ortoprotésicas del Servicio Andaluz de Salud que sufran deterioro por accidente u otra causa no achacable a la persona usuaria, dirigidas a las familias en situación de vulnerabilidad, así como la adquisición, renovación y reparación de ayudas técnicas dirigidas a las familias en situación de vulnerabilidad.

ñ) Establecer un protocolo de comunicación entre los profesionales médicos de los distritos de atención primaria y las entidades del sector asociativo de las personas con discapacidad, que facilite el asesoramiento genético prenatal.

o) En el caso de nuevas enfermedades o síndromes, que se incluyan en la última Clasificación Internacional de Enfermedades vigente (CIE), elaborar un protocolo de tratamiento cuando concurra la circunstancia de que la mayoría de pacientes potenciales sean personas con discapacidad.

Artículo 17. *Atención infantil temprana.*

1. La población infantil menor de seis años con discapacidad, que presente trastornos del desarrollo o riesgo de padecerlos, tiene derecho a la atención infantil temprana. Esta atención comprenderá actuaciones de información, prevención, detección precoz, diagnóstico, tratamiento, orientación y apoyo familiar en el ámbito sanitario, educativo y de servicios sociales.

2. De acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, el sistema sanitario público de Andalucía establecerá los sistemas y protocolos de actuación técnicos para una atención

adecuada de los menores, los cuales incorporarán acciones preventivas sobre la población en general dirigidas a evitar las condiciones de deficiencias o trastornos en el desarrollo infantil, especialmente aquellas que tienen que ver con el consejo prenatal, la atención al embarazo, parto y puerperio, así como el adecuado seguimiento de la salud de los recién nacidos y los primeros años de vida.

3. El modelo de atención infantil temprana deberá contemplar:

a) La actuación coordinada de los sistemas públicos de salud, educación y servicios sociales tendrá como finalidad la normalización, inclusión y la igualdad de oportunidades. Los profesionales tendrán acceso a la historia clínica de las personas con discapacidad para poder intervenir de una forma más óptima en su tratamiento. En relación con estos datos se atenderá a lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

b) La determinación de los recursos de atención infantil temprana, con especificación de las actuaciones a desarrollar en los ámbitos sanitario, educativo y de servicios sociales.

c) La creación de un sistema de información en atención temprana que permita identificar las necesidades de la población infantil en esta materia y adoptar las medidas necesarias para satisfacerlas.

d) Se garantizará la aplicación del protocolo de atención temprana, entre la Consejería competente en materia de educación y la Consejería competente en materia de salud, del Decreto 85/2016, de 26 de abril, por el que se regula la intervención integral de la Atención Infantil Temprana en Andalucía, garantizando en todo momento la evidencia científica y el conocimiento experto y atendiendo a las necesidades específicas de cada caso de forma individualizada, desde la complementariedad y especificidad de las actuaciones a realizar por los profesionales de ambos sistemas.

4. La prestación del servicio de atención infantil temprana se podrá organizar a través de conciertos sociales, como modalidades diferenciadas de las recogidas en la normativa de contratación del sector público, y conforme a lo establecido en el artículo 34 de esta ley.

5. El modelo de atención temprana contempla la creación de recursos específicos para la atención especializada a colectivos con necesidades particulares de apoyo e intervención.

TÍTULO IV

De la educación

Artículo 18. *Protección del derecho a la educación.*

1. En el marco de lo dispuesto en la Ley 17/2007, de 10 de diciembre, de Educación de Andalucía, las Administraciones Públicas de Andalucía garantizarán el acceso de las personas con discapacidad a una educación inclusiva permanente gratuita y de calidad que les permita su realización personal y social en igualdad de condiciones con las demás. La Administración podrá cooperar con las entidades de sector asociativo de las personas con discapacidad y sus familias.

2. Los centros docentes sostenidos con fondos públicos y privados aplicarán el principio de no discriminación, potenciando la inclusión y el acceso a servicios y actividades de todo el alumnado y resto de miembros de la comunidad educativa, que no podrán denegar el acceso a servicios y actividades, que sean susceptibles de ajustes razonables, por motivo de discapacidad, al alumnado o demás miembros de la comunidad educativa.

3. De acuerdo con lo dispuesto en la normativa básica estatal, la escolarización del alumnado con discapacidad se llevará a cabo en centros ordinarios aplicándose las medidas de atención a la diversidad y los ajustes razonables que se establezcan en la legislación aplicable. La escolarización se efectuará en centros específicos de educación especial o en unidades sustitutivas de los mismos en centros ordinarios cuando, excepcionalmente, las necesidades del alumnado no puedan ser debidamente atendidas en el marco de las citadas medidas ordinarias. Cualquier decisión de escolarización del alumnado con discapacidad se realizará tomando en consideración la opinión de los padres o tutores legales.

4. Las Administraciones Públicas garantizarán que el acceso de las personas con discapacidad a los centros docentes sostenidos con fondos públicos se realice en las mismas condiciones que para el resto del alumnado.

Artículo 19. *Medidas del sistema educativo público de Andalucía.*

El sistema educativo público de Andalucía garantizará la atención del alumnado con discapacidad con necesidades especiales de apoyo, a través de:

a) Actuaciones de prevención, detección e intervención educativa tan pronto como se detecten las necesidades educativas especiales.

b) La dotación de los medios, apoyos y recursos acordes a sus necesidades personales que permitan su acceso y permanencia en el sistema educativo en entornos que fomenten al máximo el desarrollo académico y social, de conformidad con el objetivo de plena inclusión. A tales efectos, se tendrá en cuenta la perspectiva de género y del alumnado con mayores necesidades de apoyo.

c) Los centros docentes sostenidos con fondos públicos se coordinarán con las entidades representativas de las personas con discapacidad para la realización de la adaptación al braille de los recursos educativos escritos, así como la adaptación descriptiva en audio de recursos visuales digitales como medida de apoyo a la comunicación escrita para personas ciegas y con discapacidad visual.

d) Las Administraciones Públicas establecerán mecanismos de coordinación con todas las partes implicadas en la edición de los materiales didácticos que se empleen en los centros docentes sostenidos con fondos públicos de cara a posibilitar su elaboración desde el cumplimiento de la accesibilidad universal.

e) La distribución equilibrada del alumnado entre los centros docentes que permita su adecuada atención educativa y su inclusión social, bajo el principio de libertad de elección de centro para las familias y la distribución proporcional de los recursos.

f) La atención personalizada del alumnado que, de ser necesario, se realizará en centros hospitalarios o en sus domicilios.

g) La colaboración con las entidades representativas del alumnado y de personas con discapacidad para el desarrollo de programas de atención educativa y extraescolares.

h) El impulso de la investigación y las buenas prácticas e innovaciones en el ámbito de la educación del alumnado con necesidades educativas especiales.

i) El fomento de actuaciones de concienciación, en todas las etapas y niveles, y en los miembros de la comunidad educativa, que potencien el respeto y una imagen positiva de las personas con discapacidad de acuerdo con los principios de normalización e inclusión.

j) Fomento de actuaciones y programas orientados hacia la prevención del acoso escolar, absentismo y del abandono escolar temprano de las personas con discapacidad en las diferentes etapas, niveles y ciclos educativos.

k) La realización de ajustes razonables en función de las necesidades individuales del alumnado.

l) Adoptar medidas efectivas para garantizar que el alumnado con ceguera o con deficiencias visuales graves pueda disponer de materiales educativos adaptados promoviendo acciones y facilitando medios de colaboración con las entidades de personas con discapacidad más representativas.

m) La adecuada información y orientación a las familias a lo largo del proceso educativo de sus hijos o hijas.

n) Formación y capacitación de todas las personas profesionales de los centros educativos.

ñ) Asegurar la inclusión, la igualdad de oportunidades, la no discriminación y accesibilidad universal para el alumnado con necesidades educativas especiales y resto de miembros de la comunidad educativa.

o) La aprobación de protocolos de actuación coordinada de los sistemas públicos de salud, educación y servicios sociales.

p) La supervisión por parte de la inspección educativa de la plena inclusión de este alumnado en el ámbito educativo, a través de las medidas específicas contempladas en sus planes de actuación.

Artículo 20. *Estrategia para la Educación Inclusiva en Andalucía.*

1. La Consejería competente en materia de educación elaborará una estrategia para la educación inclusiva en Andalucía como instrumento para coordinar las políticas y medidas dirigidas a conseguir la plena inclusión en el ámbito educativo.

2. La Consejería competente en materia de educación incluirá en todas sus estadísticas e indicadores de evaluación al alumnado con discapacidad. Fomentará y promoverá estudios y análisis de evaluación de las medidas adoptadas desde una perspectiva de plena inclusión.

Artículo 21. *Orientación posterior a la etapa escolar.*

Las personas con discapacidad que, habiendo agotado el tiempo máximo de permanencia en el período de educación básica y obligatoria, no continúen su formación dentro del sistema educativo recibirán orientación sobre las distintas posibilidades de formación y de inserción sociolaboral, incluidas prácticas en empresas, y todo ello adaptado a sus necesidades individuales, por parte de los servicios de las distintas Administraciones con competencias en los ámbitos social, educativo y laboral.

Artículo 22. *Medidas en el ámbito de la educación universitaria.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa vigente en materia universitaria y el artículo 20.c) del texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, las universidades andaluzas llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

a) Deberán disponer de un censo del alumnado universitario con discapacidad en el que se incluirán datos sobre edad, sexo, tipo y grado de discapacidad, en su caso, título que se cursa y los apoyos requeridos. En la recogida y tratamiento de estos datos se atenderá a lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

b) Contar con la correspondiente unidad o servicio de atención o apoyo a la discapacidad, a través del cual se proporcionará la atención directa que requieran los alumnos y alumnas con discapacidad, y se coordinarán los diferentes planes de accesibilidad, formación, voluntariado, entre otros, desarrollados a fin de atender las necesidades específicas de este alumnado.

c) Elaborarán un plan de accesibilidad universal con la finalidad de eliminar barreras físicas, de la información y la comunicación en los diferentes entornos universitarios, tales como edificios, instalaciones y dependencias, incluidos también los espacios virtuales, así como los servicios, procedimientos y el suministro de información de acuerdo con las condiciones y plazos establecidos en la normativa de accesibilidad universal. En dicho plan incorporarán también medidas a fin de combatir los estereotipos discriminatorios asociados a la discapacidad.

d) Realizarán las adaptaciones o ajustes razonables de las materias curriculares de las asignaturas cuando, por sus necesidades educativas especiales, un alumno o alumna así lo solicite, siempre que tales adaptaciones o ajustes no les impidan alcanzar un desarrollo suficiente de los objetivos previstos para los estudios de que se trate. Para ello, las universidades habilitarán el correspondiente procedimiento, en el que tendrá que ser oída la persona con discapacidad.

e) Incluirán la materia de atención a las personas con discapacidad en los planes de formación de su personal.

f) Promoverán la participación de estudiantes con discapacidad en los programas de movilidad estudiantil tanto nacional como internacional que desarrollen.

g) Arbitrarán los mecanismos necesarios para que las actuaciones a nivel de información, investigación y servicios relacionados con estudiantes, personal docente e investigador, y personal de administración y servicios con discapacidad respondan a los fines y principios de actuación previstos en esta ley.

2. Tanto en el Plan de empleo de las personas con discapacidad como en el Plan de acción integral para las personas con discapacidad en Andalucía se contemplará la política y

medidas que desde la Universidad se deben hacer. Para ello serán oídas en su elaboración y serán tenidas en cuenta durante su seguimiento.

3. Las universidades andaluzas estarán representadas en el Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad.

Artículo 23. *Servicios complementarios.*

Las Administraciones Públicas de Andalucía realizarán convocatorias específicas de becas y ayudas económicas individuales para garantizar el desplazamiento, la residencia y manutención del alumnado con discapacidad cuando las circunstancias así lo exijan.

TÍTULO V

De la formación y el empleo

Artículo 24. *Protección del derecho al trabajo.*

Las Administraciones Públicas de Andalucía, en el ámbito de sus competencias, velarán por el cumplimiento de la igualdad de oportunidades y de trato en el acceso de las personas con discapacidad al empleo, la formación, cualificación y promoción profesionales, en las condiciones de trabajo, y en las condiciones de seguridad y salud laborales. A tales efectos, y conforme a la normativa estatal vigente en esta materia, llevarán a cabo políticas de formación profesional y empleo, y adoptarán medidas de acción positiva destinadas a facilitar su acceso y permanencia en el mercado laboral, incluyendo el empleo por cuenta propia y mediante empresas cooperativas. Estas medidas tendrán en cuenta la situación específica de las mujeres.

Artículo 25. *Políticas de formación profesional para el empleo.*

1. En el diseño de la oferta general de formación las Administraciones Públicas de Andalucía, competentes en materia de formación profesional para el empleo, tendrán en cuenta las necesidades de las personas con discapacidad de acuerdo con los principios de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. A tales efectos, se establecerán procedimientos de colaboración y consulta con las entidades representantes de personas con discapacidad.

2. Con independencia de lo dispuesto en el apartado anterior, se establecerán planes específicos de formación profesional para el empleo destinados a personas con discapacidad, que tengan por objeto mejorar su empleabilidad a través de un itinerario formativo entre cuyas actuaciones se incluirán acciones de formación, prácticas profesionales no laborales en empresas o acciones de acompañamiento y apoyo a la inserción.

Podrán desarrollar las acciones formativas establecidas en estos planes específicos las entidades sin ánimo de lucro, las Administraciones locales y otras instituciones o empresas públicas que tengan entre sus fines la formación o inserción profesional de los colectivos a los que se dirija el mismo.

3. El alumnado con discapacidad podrá acceder a becas y ayudas, en los términos que se determine reglamentariamente, con el objeto de posibilitar su participación en programas de formación profesional para el empleo.

Artículo 26. *Políticas de empleo.*

1. El Servicio Andaluz de Empleo, como servicio público de empleo de Andalucía, directamente o a través de entidades colaboradoras, llevará a cabo actuaciones de orientación profesional y colocación de personas con discapacidad demandantes de empleo.

2. La Consejería competente en materia de empleo, a través del Servicio Andaluz de Empleo, con el objeto de facilitar su inclusión social a través del empleo, pondrá en marcha medidas de fomento de empleo de personas con discapacidad mediante el establecimiento de las ayudas previstas en el artículo 39 del texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

3. Asimismo, impulsará las acciones necesarias para facilitar el cumplimiento y la implantación de la cuota de reserva de los puestos de trabajo para personas con discapacidad, por parte de las empresas, y de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 27. *Plan de empleo de las personas con discapacidad.*

1. A propuesta de las consejerías competentes en materia de empleo, función pública y formación, el Consejo de Gobierno formulará y aprobará periódicamente un plan de empleo de las personas con discapacidad en Andalucía.

2. Las medidas recogidas en el Plan incluirán objetivos sobre el empleo ordinario público y privado, empleo con apoyo, empleo protegido en centros especiales de empleo y enclaves laborales, formación para el empleo, y empleo autónomo, sin perjuicio del deber de negociación colectiva en su caso. Todos estos objetivos tendrán presente la diferente situación de hombres y mujeres con discapacidad, e incluirán medidas para las personas con mayores dificultades de inserción laboral, así como memoria económica para su implementación.

3. El Plan tendrá la periodicidad que se determine en el mismo, si bien deberá ser sometido a revisión, al menos, cada cuatro años, sin perjuicio de su posible prórroga. En los términos previstos en el artículo 12 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el Plan y su evaluación serán publicados en la página web de la Consejería competente en materia de empleo.

4. En la elaboración del Plan participarán la Administración de la Junta de Andalucía, a través de las consejerías competentes, las entidades representantes de personas con discapacidad, la Administración local y las organizaciones empresariales y sindicales más representativas en Andalucía.

5. A fin de fomentar el empleo de las personas con discapacidad, se establecerán ayudas económicas específicas que podrán consistir en subvenciones o préstamos para contratación, adaptación de puestos de trabajo, eliminación de todo tipo de barreras que dificulten el acceso, movilidad, comunicación o comprensión en los centros de producción, fomento del trabajo autónomo, cooperativo y de economía social, y cuantas otras se consideren adecuadas para promover la inserción.

Artículo 28. *Empleo público.*

1. En el acceso, la promoción interna y la provisión de puestos de trabajo de las Administraciones Públicas de Andalucía se garantizará el principio de igualdad de oportunidades y de trato de las personas con discapacidad. A tales efectos, y de conformidad con el marco normativo estatal, se regularán las medidas de acción positiva que sean necesarias, entre las que se incluirán la exención de algunas de las pruebas y la aplicación del sistema de concurso como sistema de acceso a personal laboral, consistente en la valoración de los méritos, atendiendo a las características de la discapacidad, y la reserva de plazas en las ofertas de empleo público y en las bolsas de trabajo temporal de un cupo no inferior al 10% de las vacantes para ser cubiertas entre personas con discapacidad, reservando dentro del mismo un porcentaje específico del 2% para personas con discapacidad intelectual y un 1% para personas con enfermedad mental que acrediten un grado de discapacidad igual o superior al 33%; siempre que superen los procesos selectivos y acrediten su discapacidad y la compatibilidad con el desempeño de las tareas. Asimismo, en caso de no cubrirse las plazas vacantes reservadas para el turno de discapacidad, se acumularán a posteriores ofertas hasta un límite del 10%.

2. La Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales adoptarán las medidas precisas para establecer las adaptaciones y ajustes razonables de tiempos, medios y de accesibilidad en el proceso selectivo y establecerán el tipo de sistema selectivo más adecuado en atención a la naturaleza de los diferentes tipos de discapacidad, garantizando de esta forma el principio de igualdad de oportunidades y de trato de las personas con discapacidad. Y, una vez superado dicho proceso, adoptarán las medidas precisas para realizar las adaptaciones en el puesto de trabajo según las necesidades de las personas con discapacidad, ya sean de carácter estructural, en cuanto afecten a las instalaciones, dependencias o equipamientos, como de carácter organizativo, en cuanto afecten a las pautas de trabajo o asignación de funciones. Entre las medidas necesarias se

tendrá especial incidencia en la accesibilidad cognitiva y se podrán incluir, entre otras, textos de lectura fácil y la exención de algunas de las pruebas o el establecimiento del sistema de acceso a personal laboral mediante concurso, a fin de posibilitar el acceso al empleo público de las personas con discapacidad intelectual.

3. En el caso de las personas con discapacidad intelectual, se podrá realizar una prueba de situación en los procesos de selección derivados de ofertas de empleo público de la Administración pública de la Junta de Andalucía.

[. . .]

TÍTULO VI

De los servicios sociales

[. . .]

Artículo 37. *Atención en supuestos de penas de privación de libertad.*

La Consejería competente en materia de servicios sociales colaborará en la atención a las personas con discapacidad psíquica que por decisión judicial se encuentren privadas de libertad en centros penitenciarios, promoviendo, además, programas sociales que posibiliten a los juzgados y tribunales adoptarlos como medidas sustitutivas. Para ello, los servicios sociales especializados dirigidos a las personas con discapacidad se coordinarán con la Administración competente en instituciones penitenciarias y con el Poder Judicial.

Artículo 38. *Asistencia personal.*

1. Se reconoce el derecho de las personas con discapacidad en situación de dependencia a la asistencia personal para llevar una vida independiente incluida en la comunidad y en igualdad de oportunidades con el resto de la población.

2. Para garantizar el ejercicio de este derecho se regularán las condiciones autonómicas de acceso a la prestación de asistencia personal prevista en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre.

3. La Consejería competente en materia de servicios sociales promoverá el desarrollo de programas de servicios de asistencia personal.

[. . .]

TÍTULO VII

De la cultura, el turismo, el deporte y otras actividades de ocio

Artículo 41. *Protección del derecho a la cultura, turismo, deporte y otras actividades de ocio.*

1. Las Administraciones Públicas de Andalucía velarán por el derecho de las personas con discapacidad a disfrutar, en condiciones de igualdad y no discriminatorias, de bienes y servicios accesibles que se pongan a disposición del público en la vida cultural, en el turismo, en la actividad física y el deporte y en las actividades recreativas o de mero esparcimiento, teniendo en consideración las características de cada discapacidad física, mental, intelectual o sensorial.

2. En los términos que se establezcan por las condiciones de accesibilidad y no discriminación en el acceso a bienes y servicios a disposición del público, las entidades públicas o privadas responsables de la oferta de cultura, turismo y deporte y recreativas o de mero esparcimiento incorporarán los recursos humanos y materiales adecuados en las actuaciones que desarrollen para la atención de las personas con discapacidad.

Artículo 42. *Inclusión y atención especial.*

Las iniciativas relacionadas con las actividades de cultura, turismo, deporte y recreativas, o de mero esparcimiento, se llevarán a cabo atendiendo a las características individuales de las personas con discapacidad, siendo preferente su inclusión en las actuaciones destinadas

a toda la población, con independencia de las medidas específicas que pudieran establecerse.

Artículo 43. *Medidas de fomento.*

1. Las Administraciones Públicas de Andalucía establecerán los cauces normativos, las medidas de fomento y las ayudas adecuadas, contando con los representantes de las asociaciones de discapacidad para facilitar el acceso de las personas con discapacidad a las actividades de ocio, culturales y deportivas, tanto las desarrolladas por iniciativa pública como privada.
2. De otro lado, se promoverán los medios formativos adecuados para que las personas con discapacidad fomenten sus capacidades creativas, artísticas e intelectuales, garantizando la accesibilidad universal de los mismos.
3. Asimismo, las Administraciones Públicas prestarán especial atención a la incorporación de las nuevas tecnologías accesibles a las ofertas de cultura, turismo y deporte que permitan y mejoren el uso y disfrute de todos los recursos a este colectivo.

TÍTULO VIII

De la vida independiente, de la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas

Artículo 44. *Protección del derecho a la vida independiente, la accesibilidad universal y diseño para todas las personas.*

1. Las Administraciones Públicas de Andalucía promoverán el derecho de las personas con discapacidad a llevar una vida independiente, y participar plenamente en todos los ámbitos sociales a través de la adopción de medidas de accesibilidad universal, y diseño para todas las personas. En el diseño para todas las personas se tendrá en cuenta a aquellas con capacidades o funcionalidades diferentes a las de la mayoría.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior se llevará a cabo de acuerdo con el marco de actuación previsto en este título y en el capítulo V del título I del texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
3. Las Administraciones Públicas de Andalucía, en el ámbito de sus competencias, exigirán el cumplimiento de la normativa de accesibilidad universal estableciendo los mecanismos de control administrativo adecuados para tal fin.

CAPÍTULO I

Condiciones de accesibilidad y no discriminación

Artículo 45. *Condiciones de accesibilidad y no discriminación autonómicas.*

La Administración de la Junta de Andalucía regulará, sin perjuicio de las condiciones básicas estatales, incluyendo los apoyos complementarios, las condiciones de accesibilidad y no discriminación a los diferentes entornos físicos y a la información y comunicación, bienes, productos y servicios, que permitan su uso por el mayor número de personas posible, con independencia de cuáles sean sus capacidades funcionales y garantizando la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad.

Artículo 46. *Espacios públicos urbanizados y edificaciones.*

1. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios públicos urbanizados, incluidos aquellos de titularidad privada pero destinados a un uso público, así como las edificaciones de uso público y privado, deberán cumplir las condiciones de accesibilidad universal y diseño para todas las personas que se regulen en la normativa aplicable.
2. El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad será exigible para el visado y supervisión de los proyectos y documentos técnicos cuando sean exigibles conforme a la

normativa vigente, así como para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, proyectos y documentos técnicos, para la concesión de las preceptivas licencias de edificación y uso del suelo y para el otorgamiento de cualquier concesión, calificación o autorización administrativa que tenga por objeto actuaciones en espacios públicos urbanizados o edificaciones que estén sujetas a la normativa de accesibilidad.

3. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, en las memorias de los proyectos o documentos técnicos que hayan de presentarse para la obtención de licencias, calificaciones, concesiones y autorizaciones administrativas, se justificará el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Excepcionalmente en las condiciones y de acuerdo con el procedimiento que se determine, cuando sea imposible el total cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, podrán aprobarse los proyectos o documentos técnicos correspondientes y otorgarse las licencias o autorizaciones pertinentes, siempre que quede debidamente justificado en el proyecto y motivado en los informes y resoluciones pertinentes tal imposibilidad.

4. No obstante lo anterior, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no eximirá del cumplimiento del resto de las prescripciones establecidas y, en cualquier caso, cuando resulte inviable el cumplimiento estricto de determinadas prescripciones se mejorarán las condiciones de accesibilidad existentes y se ofrecerán soluciones alternativas a las estipuladas en las mismas, incluidas, en su caso, ayudas técnicas.

5. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 24.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, será posible la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores, rampas u otros elementos, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público.

Artículo 47. *Espacios naturales.*

El diseño de los equipamientos de uso público de los espacios naturales y, en general, en el medio natural deberá reunir las condiciones de accesibilidad que se determinen reglamentariamente de forma que se promueva su uso y disfrute por personas con discapacidad. Igualmente se procurará atender al principio de diseño universal.

Artículo 48. *Instalaciones temporales de espectáculos públicos, actividades recreativas y, en general, de cualquier otra actividad de carácter cultural o social.*

Las instalaciones temporales destinadas a espectáculos públicos, actividades recreativas o a cualquier otra actividad de carácter cultural o social cumplirán las condiciones de accesibilidad que se prevean reglamentariamente y permitan su uso no discriminatorio por personas con discapacidad.

Artículo 49. *Medios de transporte público.*

1. Los transportes públicos de viajeras y viajeros cuya competencia corresponda a las Administraciones autonómica y local de Andalucía habrán de cumplir las condiciones de accesibilidad en los términos y plazos establecidos en la normativa aplicable y deberán ser fácilmente identificables.

2. Las Administraciones Públicas competentes en el ámbito del transporte público y sus entes instrumentales elaborarán y mantendrán permanentemente actualizado un plan de accesibilidad en los términos previstos en la normativa aplicable. En dicho plan se incluirá formación dirigida al personal de conducción de los transportes públicos sobre las necesidades de los viajeros y viajeras con discapacidad y se podrán incorporar medidas de acceso a los distintos transportes.

3. Se formará periódicamente a los conductores y conductoras de los transportes públicos sobre las necesidades de los viajeros y viajeras con discapacidad. Asimismo, se incluirán estas materias en todas las acciones de formación vial en las escuelas y autoescuelas.

4. La Junta de Andalucía, en colaboración con los ayuntamientos andaluces de más de 20.000 habitantes, elaborará un programa de colaboración para establecer bonotaxis para aquellas personas que no puedan, por su discapacidad, utilizar el transporte público.

Artículo 50. *Acceso y utilización de bienes y servicios a disposición del público.*

1. Sin perjuicio de las condiciones exigidas en la normativa estatal y autonómica, todas las personas físicas o jurídicas que, en el sector público o en el privado, pongan a la venta bienes a través de máquinas expendedoras o suministradoras automáticas deberán garantizar que dichas máquinas sean utilizables por las personas con discapacidad en condiciones de plena accesibilidad, autonomía, seguridad y comodidad.

2. Si, por razón de la naturaleza o características de las máquinas expendedoras o suministradoras automáticas, no es posible cumplir lo dispuesto en el apartado anterior, la persona física o jurídica que realice una actividad de venta al público a través de dichas máquinas deberá contar con medios alternativos, materiales o humanos, que sustituyan a las máquinas o sirvan de ayuda para su correcta utilización, de modo que se garantice la plena igualdad de las personas con discapacidad.

3. Las instalaciones en las que se pongan a la venta, a través de máquinas expendedoras, suministradoras automáticas o en la modalidad de autoservicio, combustibles y carburantes deberán cumplir, en todos los casos, los parámetros de accesibilidad previstos en la normativa UNE 170001-1:2007 y 170001-2:2007 (accesibilidad universal) o normativa de accesibilidad europea equivalente, así como los criterios de la norma UNE 139801:2003. En caso contrario, deberán contar, en el horario diurno, con una persona responsable que atienda las necesidades de las personas que presenten dificultades para acceder al servicio. A los efectos de esta norma, se considera horario diurno la franja horaria comprendida entre las 7.00 y las 22.00 horas.

Artículo 51. *Relaciones con las Administraciones Públicas de Andalucía.*

1. Las oficinas de atención a la ciudadanía de las Administraciones Públicas de Andalucía observarán las exigencias de accesibilidad universal que permitan a las personas con discapacidad acceder a sus servicios en igualdad de condiciones con el resto de la población. Por vía reglamentaria se desarrollarán las exigencias técnicas de accesibilidad arquitectónica y en la prestación de servicios de información y comunicación y administración electrónica.

2. Los procesos electorales y consultas populares, cuya gestión dependa de las Administraciones Públicas de Andalucía, deberán ser accesibles a las personas con discapacidad en los términos que se desarrollen reglamentariamente.

3. Se promoverá que la información resulte inteligible y comprensible por parte de las personas con discapacidad intelectual.

Artículo 52. *Perros de asistencia.*

La Administración de la Junta de Andalucía promoverá la utilización de perros de asistencia para facilitar la movilidad y autonomía de las personas con discapacidad que requieran este tipo de apoyo, garantizando que se permita su libre acceso, en la forma que se determine, a todos los lugares, alojamientos, establecimientos, locales, transportes y demás espacios de uso público sin que ello conlleve gasto adicional alguno para dichas personas.

Artículo 53. *Planes de accesibilidad.*

La Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones locales deberán aprobar, en las condiciones y plazos que se determinen en la normativa aplicable, planes de accesibilidad para adecuar los entornos susceptibles de ajustes razonables a las exigencias normativas de accesibilidad. Los planes de accesibilidad deberán ser revisados y actualizados, en su caso, cada cinco años.

CAPÍTULO II

Medidas de acción positiva

Artículo 54. *Uso preferente de alojamientos y espacios accesibles.*

1. Los establecimientos de uso residencial público deberán disponer de alojamientos accesibles que reúnan las condiciones adecuadas para un uso preferente por personas con discapacidad en el número y condiciones que se establezcan reglamentariamente. Su ubicación no supondrá un trato discriminatorio para las personas con discapacidad y, si estos alojamientos se emplazaran solo en las zonas de mayor precio, las personas con discapacidad tendrán derecho a abonar el precio de la zona más económica.

2. Los espacios con asientos fijos para el público, tales como salones de actos, auditorios, cines u otros espectáculos públicos, dispondrán de plazas reservadas para el uso preferente de personas con discapacidad y sus acompañantes en el número y condiciones que se establezcan reglamentariamente. Su ubicación no supondrá un trato discriminatorio para las personas con discapacidad y, si se emplazan exclusivamente en las zonas de mayor precio, las personas con discapacidad tendrán derecho a abonar el precio de la zona más económica.

Artículo 55. *Uso reservado de las plazas de estacionamiento accesibles.*

1. En las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, y edificaciones de uso público, se reservará un porcentaje de plazas, que será determinado reglamentariamente y conforme con la normativa estatal aplicable, para las personas titulares de la tarjeta de aparcamiento que se expida oficialmente a tales efectos. Los principales centros de actividad de los núcleos urbanos deberán disponer de un mínimo de una plaza de aparcamiento reservada y diseñada para su uso por personas titulares de la tarjeta de estacionamiento por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo. Los ayuntamientos, mediante ordenanza, determinarán las zonas del núcleo urbano que tienen la condición de centro de actividad.

2. Los ayuntamientos facilitarán la reserva de plazas de aparcamiento junto al centro de trabajo o domicilio de las personas o entidades titulares de tarjeta de estacionamiento. Mediante ordenanza se regularán las condiciones y procedimiento de concesión de estas plazas.

3. Los ayuntamientos regularán el acceso gratuito en las condiciones que se estipulen a las zonas de estacionamiento limitado. Ello sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1056/2014, de 12 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de emisión y uso de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, respecto a las tarifas preexistentes a su entrada vigor.

Artículo 56. *Tarjeta de aparcamiento para personas con movilidad reducida.*

1. La Consejería competente en materia de servicios sociales regulará el procedimiento de reconocimiento y concesión de la tarjeta de aparcamiento a las personas con discapacidad que se encuentren en las situaciones previstas en los apartados a) y b) del artículo 3.1 del Real Decreto 1056/2014, de 12 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de emisión y uso de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, o presenten otras condiciones que les dificulten sus desplazamientos en los términos que se determinen, con la finalidad de facilitar sus traslados mediante vehículos haciendo uso de los estacionamientos reservados y disfrutando de los demás derechos sobre circulación que les sean aplicables.

Excepcionalmente de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera del Real Decreto 1056/2014, de 12 de diciembre, atendiendo a razones humanitarias, se concederá la tarjeta de aparcamiento con carácter provisional a las personas que presenten movilidad reducida, aunque esta no haya sido dictaminada oficialmente, por causa de una enfermedad o patología de extrema gravedad que suponga fehacientemente una reducción sustancial de la esperanza de vida que se considera normal para su edad y demás

condiciones personales, y que razonablemente no permita tramitar en tiempo la solicitud ordinaria de la tarjeta de estacionamiento.

2. Asimismo, podrán obtener la tarjeta de aparcamiento las personas físicas o jurídicas titulares de vehículos destinados exclusivamente al transporte colectivo de personas con discapacidad que presten servicios sociales de promoción de la autonomía personal y de atención a la dependencia a que se refiere la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, así como los servicios sociales a los que se refiere el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, de acuerdo con las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

3. La Policía Local será la responsable de controlar el uso adecuado de la tarjeta de aparcamiento. El uso indebido de la tarjeta de aparcamiento, con independencia de la sanción que sea aplicable según la normativa de tráfico, será sancionado de acuerdo con lo dispuesto en el título XIII.

Artículo 57. *Viviendas convertibles.*

La Administración de la Junta de Andalucía fomentará el diseño de viviendas convertibles, entendiéndose por estas aquellas viviendas que con modificaciones de escasa entidad que no afecten a su configuración esencial puedan transformarse para adaptarse a las personas con capacidades o funcionalidades diferentes a las de la mayoría. La Consejería competente en materia de vivienda regulará las viviendas convertibles.

Artículo 58. *Viviendas reservadas.*

1. Conforme a lo previsto en el artículo 32 del texto refundido de la Ley General de los derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y a fin de garantizar a las personas con discapacidad el acceso a una vivienda, en los proyectos de viviendas protegidas, o que conforme a la normativa de aplicación puedan construirse sobre suelos destinados a vivienda protegida, así como de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades vinculadas o dependientes de estas, se reservará un mínimo del 4% de viviendas de las promociones referidas, en la forma y con los requisitos que se determinen reglamentariamente.

2. Las viviendas reservadas deberán permitir el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad. En los casos y en la forma que se determinen, las viviendas reservadas se ofertarán sin distribución definitiva de su interior con el objeto de adaptarlas a las necesidades de las personas adjudicatarias. Las viviendas reservadas cumplirán las exigencias técnicas de accesibilidad que se prevean reglamentariamente y permitan un uso adecuado por personas con discapacidad.

3. En el supuesto de que las viviendas objeto de esta reserva no fueran adjudicadas a personas con discapacidad o a unidades familiares con alguna persona con discapacidad, habrán de ser ofrecidas, antes de pasar al cupo general, a entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro que desarrollen programas de viviendas o proyectos de vida independiente o de promoción de la autonomía personal destinados a la residencia de personas con discapacidad.

4. En caso de que la adjudicación de viviendas reservadas recaiga en personas con discapacidad sensorial auditiva, estas cumplirán con las condiciones adecuadas para su accesibilidad en comunicación, especialmente las de aviso visual o luminoso, videoportero, entre otras posibles.

Artículo 59. *Ayudas públicas a la adaptación de las zonas comunitarias y del interior de las viviendas.*

Las obras y actuaciones que tengan como objetivo realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad en espacios comunes de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, o en el acceso o interior de las viviendas, para mejorar las condiciones de vida de las personas con discapacidad o de las personas mayores de 65 años residentes en

los inmuebles, serán consideradas de manera preferente en cualquier convocatoria de ayudas públicas destinada a la rehabilitación de edificios o viviendas.

La Consejería con competencias en materia de vivienda y rehabilitación contemplará como grupo de especial protección a las personas mayores y personas con discapacidad en los instrumentos de planificación que elabore, fomentando la puesta en marcha de programas para la adaptación funcional de sus viviendas.

TÍTULO IX

De las tecnologías y la investigación

Artículo 60. *Tecnologías de la información y la comunicación.*

La Consejería competente en materia de tecnologías de la información y comunicaciones fomentará el uso de las tecnologías accesibles a las personas con discapacidad para su utilización en condiciones de igualdad con el resto de la población.

Artículo 61. *Investigación y redes del conocimiento.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía impulsará la realización de estudios e investigaciones destinados a la mejora de la calidad de vida y autonomía personal de las personas con discapacidad en todos los ámbitos sociales, así como a la accesibilidad universal y el diseño universal.

2. En las actuaciones de investigación se colaborará con las universidades andaluzas, las entidades representantes de personas con discapacidad y otras entidades dedicadas a la investigación.

3. Se fomentarán las redes del conocimiento que favorezcan la divulgación científica y el conocimiento en materias relacionadas con las personas con discapacidad.

TÍTULO X

Protección jurídica de las personas con discapacidad

Artículo 62. *Autonomía en la toma de decisiones.*

Las personas con discapacidad tienen derecho a la autonomía y a tomar sus propias decisiones acerca de cómo vivir de acuerdo con las normas y preferencias propias. Con esta finalidad se impulsarán y facilitarán los instrumentos de autotutela adaptados a sus particulares circunstancias.

Artículo 63. *Interés superior.*

Toda persona con discapacidad tiene derecho a que su interés superior sea valorado y considerado como primordial en todas las acciones y decisiones que le conciernan, tanto en el ámbito público como privado.

En caso de que no puedan respetarse todos los intereses legítimos concurrentes, deberá primar el interés superior de la persona con discapacidad sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera concurrir.

Artículo 64. *Apoyo en el proceso de toma de decisiones.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía promoverá, coordinada con la autoridad judicial, las medidas pertinentes para proporcionar acceso a las personas con discapacidad al apoyo que puedan necesitar en el ejercicio de sus capacidades a través de entidades, públicas o privadas sin ánimo de lucro, que desempeñen acciones de apoyo en esta materia de acuerdo con lo previsto en el Código Civil.

2. Estas entidades de apoyo garantizarán el acercamiento a la persona y su entorno, procurando su inclusión social, así como la máxima recuperación posible de sus capacidades. Igualmente, deberán garantizar el respeto a la voluntad, deseos y preferencias

de la persona apoyada quien, como regla general, será la encargada de tomar sus propias decisiones.

3. Se garantiza la gratuidad del acceso a la protección jurídica y social que prestan las fundaciones o entidades de apoyo sin ánimo de lucro. La aportación de las personas usuarias para retribuir los servicios de apoyo de dichas fundaciones o entidades se determinará judicialmente en los términos previstos por el Código Civil.

Artículo 65. *Derechos y garantías de las personas con discapacidad usuarias de centros residenciales y centros de día.*

1. Las personas con discapacidad usuarias de centros residenciales y centros de día tendrán, además de los derechos reconocidos en la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía, el derecho a participar y a ser oídos, por sí o a través de sus representantes legales, en aquellas decisiones o medidas relacionadas con la atención y convivencia en ellos.

2. Toda decisión o medida tomada por la dirección del centro u organismo competente que suponga aislamiento, restricciones de libertades u otras de carácter extraordinario, deberá ser aprobada por la autoridad judicial, salvo que por razones de urgencia hiciesen necesaria la inmediata adopción de la medida, en cuyo caso se pondrá en conocimiento de aquella de modo inmediato y, en todo caso, en un máximo de 24 horas.

Artículo 66. *Especial protección de las personas con discapacidad en su condición de consumidoras.*

1. Las Administraciones Públicas de Andalucía competentes en materia de consumo garantizarán la protección de los derechos de las personas con discapacidad en su condición de consumidoras frente a prácticas comerciales abusivas.

2. Asimismo, establecerán programas y actividades que permitan garantizar la protección efectiva de los derechos de personas consumidoras con discapacidad y prevenir las situaciones que puedan impedir un acceso normalizado en la adquisición, uso y disfrute de productos, bienes y servicios.

3. La atención e información en materia de consumo dirigida a las personas con discapacidad se desarrollará siguiendo principios de accesibilidad universal.

TÍTULO XI

De los medios de comunicación social y la publicidad

Artículo 67. *Medios de comunicación social.*

1. Los poderes públicos promoverán que los medios de comunicación social que desarrollen su actividad en Andalucía reflejen una imagen ajustada, respetuosa, plural e inclusiva de las personas con discapacidad acorde con los fines y principios previstos en esta ley y demás normativa que le sea de aplicación.

2. Los medios de comunicación social gestionados directamente por la Junta de Andalucía incluirán contenidos destinados a informar sobre la realidad social y necesidades de las personas con discapacidad.

3. El Consejo Audiovisual de Andalucía elaborará anualmente un informe sobre el tratamiento de la imagen de las personas con discapacidad, así como las condiciones de accesibilidad universal, en los medios de comunicación audiovisual sujetos a su ámbito de actuación.

Artículo 68. *Accesibilidad a los medios de comunicación audiovisual.*

A fin de garantizar los derechos de las personas con discapacidad a la información y la comunicación, los poderes públicos promoverán que los medios de comunicación audiovisual que desarrollen su actividad en Andalucía cumplan las condiciones de accesibilidad universal a la comunicación audiovisual que se prevean por la normativa sectorial. Se fomentará el uso de la lengua de signos y de los medios de apoyo a la

comunicación oral para personas con sordera, con discapacidad auditiva o con sordoceguera, que se regirá por su legislación específica.

Artículo 69. *Intervención en caso de publicidad discriminatoria.*

La Consejería competente en materia de servicios sociales, en colaboración con el resto de consejerías con competencias en materia de publicidad, llevará a cabo las actuaciones necesarias para que la publicidad y las propagandas comerciales no atenten contra la dignidad de las personas con discapacidad.

TÍTULO XII

De la gobernanza en materia de personas con discapacidad

CAPÍTULO I

De la planificación y actuaciones públicas

Artículo 70. *Plan de acción integral para las personas con discapacidad en Andalucía.*

1. El Plan de acción integral para las personas con discapacidad en Andalucía es el instrumento de la Administración de la Junta de Andalucía para coordinar las políticas y medidas recogidas en esta ley, a excepción de las relativas a la materia de empleo, que se regularán por el Plan de empleo correspondiente.
2. La formulación y aprobación de dicho Plan corresponderá al Consejo de Gobierno a propuesta de la Consejería competente en materia de servicios sociales que, a través de su centro directivo correspondiente, será la responsable de su impulso, coordinación, elaboración y seguimiento.
3. En la elaboración del Plan participarán la Administración de la Junta de Andalucía, a través de sus diferentes consejerías, las entidades representantes de personas con discapacidad, la Administración local y las organizaciones empresariales, sindicales y de personas consumidoras y usuarias más representativas, todas ellas a través del Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad.
4. El Plan tendrá la periodicidad que se determine en el mismo, si bien deberá ser sometido a revisión, al menos, cada cuatro años, sin perjuicio de su posible prórroga. En los términos previstos en el artículo 12 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el Plan y su evaluación serán publicados en la página web de la Consejería competente en materia de servicios sociales.
5. El Plan incluirá los criterios que definan su relación con otros instrumentos de planificación que puedan regir o estar previstos en la normativa sectorial correspondiente.
6. El Plan contará con los indicadores cuantitativos y cualitativos que permitan realizar el seguimiento y evaluación del grado de consecución de sus objetivos y resultados anuales y contará con memoria final de evaluación.

Artículo 71. *Medidas de atención a mujeres con discapacidad.*

1. El Plan de Acción Integral para las Mujeres con Discapacidad en Andalucía incluirá las estrategias de intervención orientadas a generar los cambios necesarios para que las mujeres con discapacidad puedan acceder, en condiciones de igualdad a los hombres, a los derechos, bienes y recursos sociales que hagan posible el avance progresivo en la consecución de una mayor autonomía en todos los ámbitos de su vida.
2. La formulación y aprobación de dicho plan corresponderá al Consejo de Gobierno a propuesta de la Consejería competente en materia de servicios sociales, que, a través de su centro directivo correspondiente, será responsable de su impulso, coordinación, elaboración y seguimiento.
3. En la elaboración del Plan participarán la Administración de la Junta de Andalucía, a través de sus diferentes consejerías, las entidades representantes de personas con discapacidad, la Administración local y las organizaciones empresariales, sindicales y de

personas consumidoras y usuarias más representativas, todas ellas a través del Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad.

4. El Plan tendrá la periodicidad que se determine en el mismo, si bien deberá ser sometido a revisión, al menos, cada cuatro años, sin perjuicio de su posible prórroga. En los términos previstos en el artículo 12 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el Plan y su evaluación serán publicados en la página web de la Consejería competente en materia de servicios sociales.

5. El Plan incluirá los criterios que definan su relación con otros instrumentos de planificación que puedan regir o estar previstos en la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 72. *Memoria de seguimiento de la ley.*

1. La Consejería competente en materia de servicios sociales, en colaboración con las diferentes Administraciones Públicas implicadas, elaborará anualmente una memoria de seguimiento del nivel de ejecución de las medidas y actuaciones recogidas en esta ley. Tendrá en cuenta el impacto de género específico para mujeres y niñas con discapacidad en todas las medidas adoptadas por la Junta de Andalucía y sus entes instrumentales.

2. La memoria será presentada en el Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, remitida al Parlamento de Andalucía y publicada en la página web de la Consejería.

Artículo 73. *Medios.*

Las Administraciones Públicas de Andalucía y sus entes instrumentales realizarán las actuaciones precisas para la plena efectividad de lo previsto en esta ley y, de acuerdo con sus competencias, destinarán los recursos necesarios para que los derechos enunciados se hagan efectivos.

Artículo 74. *Sistemas de gestión y calidad.*

Los sistemas de gestión y calidad de la Administración de la Junta de Andalucía incluirán indicadores que permitan evaluar el nivel de accesibilidad universal de los servicios públicos.

Artículo 75. *Estudios y estadísticas.*

En los estudios y estadísticas que se lleven a cabo por la Administración de la Junta de Andalucía se promoverá la inclusión de indicadores relativos a las personas con discapacidad, así como indicadores que permitan medir la efectividad de las medidas adoptadas para fomentar la igualdad de oportunidades de las mismas.

Artículo 76. *Contratación pública.*

1. En el marco de la legislación europea y la legislación estatal básica en materia de contratos públicos, las Administraciones Públicas de Andalucía y sus entidades instrumentales impulsarán un régimen de contratación pública socialmente responsable que incluya cláusulas sociales de acción positiva y que, específicamente, procure el empleo de personas con discapacidad así como la accesibilidad universal de los servicios públicos, aplicando, entre otras, las medidas previstas en los apartados siguientes.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales, en las adjudicaciones de contratos públicos, exigirán que las empresas licitadoras acrediten el cumplimiento de la obligación de reserva legal de empleo para personas con discapacidad o la adopción de las medidas alternativas correspondientes que vengan previstas en la normativa.

3. Asimismo, los órganos de contratación de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus entidades instrumentales reservarán la adjudicación de un porcentaje de al menos un 5% del importe total anual de su contratación destinada a las actividades que se determinen a centros especiales de empleo siempre que su actividad tenga relación directa con el objeto del contrato. Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno se determinarán las condiciones en que se efectuará dicha reserva.

4. En el caso de que dos o más proposiciones, en los procedimientos de contratación de la Administración de la Junta de Andalucía o de sus entidades instrumentales, se encuentren igualadas como las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios que sirven de base para la adjudicación, tendrán preferencia, siempre que se haya presentado la documentación acreditativa, las empresas con un porcentaje superior al 2% de personas trabajadoras con discapacidad. En caso de empate entre aquellas, tendrá preferencia la persona licitadora que disponga del mayor porcentaje de personas trabajadoras fijas con discapacidad en su plantilla.

Artículo 77. *Fomento de la accesibilidad.*

Los centros directivos de la Administración de la Junta de Andalucía, en el ámbito de sus competencias, establecerán ayudas públicas destinadas a financiar ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.

Artículo 78. *Toma de conciencia social.*

La Administración de la Junta de Andalucía arbitrará medidas de información, formación y de toma de conciencia social, dirigidas a toda la población, para promover la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

CAPÍTULO II

De la participación social y la iniciativa social

Artículo 79. *Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad.*

1. El Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad es el órgano colegiado de participación social y asesoramiento que tiene por objeto promover el impulso y la coordinación de las actuaciones previstas en esta ley, velar por su cumplimiento y hacer un seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

2. El Consejo estará integrado por representantes de la Administración de la Junta de Andalucía y las entidades locales, del movimiento asociativo de personas con discapacidad y, en su caso, de sus familiares o representantes legales, así como de las organizaciones empresariales, sindicales y de personas consumidoras y usuarias más representativas. Asimismo, en la composición de este Consejo se respetará la representación equilibrada de mujeres y hombres.

3. Serán funciones de este Consejo:

a) Informar con carácter facultativo la elaboración de cualquier proyecto o iniciativa normativa de las Administraciones Públicas de Andalucía que afecte específicamente a las personas con discapacidad.

b) Proponer iniciativas y recomendaciones para el adecuado cumplimiento de esta ley.

c) Informar, previamente a su aprobación, los planes previstos en los artículos 27 y 70 de esta ley.

d) Aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

4. El Consejo estará adscrito a la Consejería competente en materia de servicios sociales. Mediante Decreto del Consejo de Gobierno se regulará su composición y funcionamiento.

Artículo 80. *Participación social.*

En la elaboración de planes o programas o de cualquier actuación pública que se desarrolle para llevar a cabo las medidas recogidas en esta ley, se deberán prever los instrumentos y cauces necesarios que garanticen la consulta y participación de las personas con discapacidad y sus familias, o de las entidades que las representen, así como de los agentes económicos y sociales más representativos.

Artículo 81. *Colaboración con la iniciativa social.*

1. Las Administraciones Públicas de Andalucía y sus entes instrumentales impulsarán la colaboración con la iniciativa social, en el desarrollo de sus actividades, mediante asesoramiento técnico, coordinación, planificación y apoyo económico. Especial atención recibirán las entidades sin ánimo de lucro, promovidas por las personas con discapacidad, sus familiares o sus representantes legales.

2. Asimismo, la iniciativa social podrá colaborar con los poderes públicos en la prestación de servicios en el marco de la legislación vigente. En aquellos casos en los que las Administraciones Públicas andaluzas, para atender las necesidades específicas de las personas con discapacidad que sean usuarias de sus servicios o prestaciones, necesiten contratar los servicios de entidades sin ánimo de lucro representativas de personas con discapacidad y de sus familias, podrán acogerse a fórmulas de concierto o colaboración diferenciadas de las recogidas en la normativa sobre contratación del sector público conforme a lo establecido en la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía.

TÍTULO XIII

Del régimen sancionador en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal

Artículo 82. *Potestad sancionadora y régimen jurídico.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía ejercerá la potestad sancionadora en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del título III del texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y en este título.

2. Sin perjuicio de lo anterior, en los casos de infracciones por incumplimiento de las exigencias de accesibilidad en espacios públicos urbanizados y edificaciones, la potestad sancionadora les corresponderá a los ayuntamientos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Artículo 83. *Órganos competentes y procedimiento.*

1. Los órganos competentes para acordar la iniciación de los procedimientos sancionadores serán los órganos territoriales provinciales de la Consejería competente en materia de servicios sociales en cuyo territorio se hayan producido las conductas o hechos que pudieran constituir infracción. Si las conductas o hechos se cometen en un ámbito territorial superior al provincial, instruirá los procedimientos la Dirección General con competencias en materia de inclusión social de las personas con discapacidad.

2. Los órganos competentes para resolver los procedimientos sancionadores por la comisión de las infracciones establecidas en esta ley serán los siguientes de la Consejería competente en materia de servicios sociales:

a) La persona titular de los órganos territoriales en el caso de infracciones leves.

b) La persona titular de la Dirección General con competencias en materia de inclusión social de las personas con discapacidad en el caso de infracciones graves. No obstante, si las infracciones graves se cometen en un ámbito superior al provincial será competente para resolver la persona titular de la Secretaría General con competencias en servicios sociales o, en defecto de tal órgano, la Secretaría General Técnica.

c) La persona titular de la Consejería en el caso de infracciones muy graves.

3. El procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora se tramitará y resolverá de conformidad con lo previsto en la normativa vigente en materia de procedimiento administrativo común.

Artículo 84. *Infracciones.*

1. Se consideran infracciones leves, graves y muy graves, en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, las siguientes:

1.º Leves:

a) El incumplimiento de las obligaciones meramente formales establecidas en el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad, en esta ley y en sus normas de desarrollo.
b) El incumplimiento de las normas que regulen las obligaciones de las personas titulares de la tarjeta de aparcamiento de personas con movilidad reducida y sus condiciones de uso, por parte de sus titulares y de terceros.

2.º Graves:

a) Los actos u omisiones que supongan directa o indirectamente un trato menos favorable a la persona con discapacidad en relación con otra persona que se encuentre en situación análoga o comparable.
b) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal y no discriminación que obstaculice o limite gravemente el libre acceso y utilización de los diferentes entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, por las personas con discapacidad.
c) La negativa por parte de las personas obligadas a adoptar un ajuste razonable incumpliendo el requerimiento administrativo a tales efectos.
d) La coacción, amenaza, represalia, o cualquier forma de presión, ejercida sobre la persona con discapacidad o sobre otras personas físicas o jurídicas, que hayan entablado o pretendan entablar cualquier clase de acción legal, reclamación o denuncia en procedimientos ya iniciados para exigir el cumplimiento del principio de igualdad de oportunidades.
e) Obstaculizar la acción de los servicios de inspección.
f) El incumplimiento de un requerimiento administrativo específico que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones del texto refundido de la Ley General de los derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, de esta ley y de sus normas de desarrollo.
g) Las vejaciones infligidas a las personas por motivo o por razón de su discapacidad.
h) La comisión de la misma infracción leve por segunda vez en el plazo de tres meses, lo que se apreciará en el procedimiento incoado con motivo de la tercera infracción leve.

3.º Muy graves:

a) Toda conducta de acoso relacionada con la discapacidad en los términos definidos en el texto refundido de la Ley General de derechos de personas con discapacidad y de su inclusión social, en esta ley y en sus normas de desarrollo.
b) El incumplimiento reiterado de los requerimientos administrativos específicos que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones del texto refundido de la Ley General de los derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, de esta ley y de sus normas de desarrollo.
c) Cualquier forma de presión ejercida sobre las autoridades en el ejercicio de las potestades administrativas que se ejerzan para la ejecución de las medidas previstas en el texto refundido de la Ley General de los derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en esta ley y en sus normas de desarrollo.
d) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal y no discriminación que impida gravemente el libre acceso y utilización de los diferentes entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, por las personas con discapacidad.
e) Las acciones que deliberadamente generen un grave perjuicio económico o profesional para las personas por motivo de su discapacidad.

f) Conculcar deliberadamente la dignidad de las personas con discapacidad imponiendo condiciones o cargas humillantes para el acceso a los bienes, productos y servicios a disposición del público.

g) Generar deliberadamente situaciones de riesgo o grave daño para la integridad física o psíquica o la salud de las personas con discapacidad.

h) Las conductas calificadas como graves cuando las personas autoras hayan actuado movidas por odio o desprecio racial o étnico, de género, orientación sexual, edad, discapacidad severa o no posibilidad de representarse a sí misma.

i) Impedir totalmente la acción de los servicios de inspección.

j) La comisión de tres infracciones graves en el plazo de un año, lo que se apreciará en el procedimiento incoado con motivo de la tercera infracción grave.

2. Tendrán también la consideración de infracción muy grave las conductas o hechos que reciban expresamente dicha calificación en las disposiciones normativas especiales aplicables en cada caso.

3. En caso de que las conductas o hechos recogidos en los apartados anteriores estén contemplados asimismo como infracciones en una ley sectorial, se estará a lo dispuesto en la misma.

Artículo 85. *Sanciones.*

1. Las infracciones se sancionarán del siguiente modo:

a) Las infracciones leves, en su grado mínimo, con multas de 301 a 6.000 euros; en su grado medio, de 6.001 a 18.000 euros; y en su grado máximo, de 18.001 a 30.000 euros.

b) Las infracciones graves con multas, en su grado mínimo, de 30.001 a 60.000 euros; en su grado medio, de 60.001 a 78.000 euros; y en su grado máximo, de 78.001 a 90.000 euros.

c) Las infracciones muy graves con multas, en su grado mínimo, de 90.001 a 300.000 euros; en su grado medio, de 300.001 a 600.000 euros; y en su grado máximo, de 600.001 a 1.000.000 de euros.

2. Las infracciones por el uso indebido de la tarjeta de aparcamiento serán también sancionadas en las cuantías económicas recogidas en el apartado anterior. Pero, en relación con la persona titular, serán sancionadas, únicamente, con la retirada de la tarjeta de aparcamiento del siguiente modo:

a) Las infracciones leves, con retirada de la tarjeta de aparcamiento por un plazo de uno a seis meses.

b) Las infracciones graves, con retirada de la tarjeta por un plazo de seis meses a doce meses.

c) Las infracciones muy graves, con retirada de la tarjeta de aparcamiento de doce a veinticuatro meses.

3. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20% sobre el importe de la sanción propuesta, siendo estos acumulables entre sí. Las citadas reducciones deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento, y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente.

Artículo 86. *Prescripción de las sanciones.*

Las sanciones impuestas por faltas leves prescribirán al año; las impuestas por faltas graves, a los cuatro años, y las impuestas por faltas muy graves, a los cinco años.

Artículo 87. *Requerimientos de la Administración autonómica.*

1. En aquellos casos en los que se denuncien incumplimientos de las exigencias de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados o edificaciones, por actuaciones

promovidas a iniciativa pública, la Consejería competente en materia de servicios sociales podrá requerir formalmente a la Administración pública que incumpla que lleve a cabo las adecuaciones necesarias para reparar los incumplimientos, otorgándole un plazo a tal efecto.

2. En el supuesto de las entidades locales, si transcurrido dicho plazo el incumplimiento persistiera, se procederá a adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación a costa y en sustitución de la entidad local de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Disposición adicional primera. *Regulación del uso de perros de asistencia.*

En el plazo de un año tras la entrada en vigor de esta ley, se iniciará el trámite de elaboración de la norma que regule el uso de los perros de asistencia por personas con discapacidad en Andalucía.

Disposición adicional segunda. *Constitución de la Junta arbitral de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de Andalucía.*

La Junta arbitral de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de Andalucía se constituirá mediante convenio de colaboración entre el Ministerio competente y la Consejería con competencias en materia de servicios sociales, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 3 del Real Decreto 1417/2006, de 1 de diciembre, por el que se establece el sistema arbitral para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad por razón de discapacidad.

Disposición adicional tercera. *Formulación de planes.*

El Consejo de Gobierno aprobará la formulación de los planes previstos en los artículos 12, 27 y 70 en el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria única. *Máquinas expendedoras, suministradoras automáticas o en la modalidad de autoservicio en funcionamiento.*

Lo dispuesto en el artículo 50.3 de esta Ley no será de aplicación a las máquinas expendedoras, automáticas o en la modalidad de autoservicio que estuviesen funcionando a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, mientras dure su licencia o autorización de funcionamiento.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley, y en concreto:

a) La Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

b) El artículo 116 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

c) La disposición adicional décima del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo y la edificación en Andalucía.

Disposición final primera. *Normativa vigente.*

Las normas reglamentarias aprobadas en desarrollo de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía se mantendrán en vigor hasta su adaptación a lo dispuesto en la presente ley en lo que no se oponga a la misma.

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario.*

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía dictará cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución de esta ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

§ 25

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 140, de 21 de julio de 2009
Última modificación: 4 de octubre de 2017
Referencia: BOJA-b-2015-90573

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, cuyo texto se incluye a continuación.

Disposición adicional primera. *Excepcionalidad al cumplimiento del Reglamento.*

1. Excepcionalmente, podrán aprobarse proyectos o documentos técnicos y otorgarse licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.

b) Que las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo.

2. Cuando se den las circunstancias del apartado anterior habrá de observarse el siguiente procedimiento:

a) En la memoria del proyecto o documentación técnica de que se trate, las personas redactoras deberán indicar, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del Reglamento que resulte imposible cumplir y, en su caso, las soluciones que se propongan adoptar. Todo ello se fundamentará en la documentación gráfica pertinente que acompañe a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizarán e identificarán los parámetros o prescripciones que no se puedan cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

b) El personal técnico que haya de emitir los visados o informes técnicos preceptivos deberá verificar que el proyecto o documentación técnica sometida a examen cumple estrictamente lo establecido en el párrafo a) y habrá de efectuar los análisis y

comprobaciones pertinentes que justifiquen el incumplimiento basado en la documentación aportada. Todo ello se hará constar en el informe que se emita, incluyendo mención expresa de los incumplimientos y de sus motivos.

Las anteriores actuaciones se realizarán con carácter previo a la emisión de los visados o informes técnicos preceptivos para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, proyectos y documentos técnicos para la concesión de licencias de edificación y uso del suelo o para el otorgamiento de cualquier permiso, calificación o autorización administrativa. Asimismo, se incluirán las referidas actuaciones en los informes técnicos preceptivos para la contratación pública de obras.

c) En las resoluciones dictadas por los órganos administrativos competentes, se hará constar, de forma expresa, la imposibilidad de cumplimiento de que se trate, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en los párrafos a) y b).

3. En cualquier caso, cuando resulte inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se deberán mejorar las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se dispondrán, siempre que sea posible, de las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento. En tal supuesto, deberá incluirse en la memoria del proyecto, además de lo previsto en el apartado 2.a), la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

4. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no eximirá del cumplimiento del resto de los artículos.

Disposición adicional segunda. *Planes de actuaciones de la Administración de la Junta de Andalucía.*

Cada Consejería de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales aprobarán un plan de actuaciones para la adaptación al presente Decreto de los edificios, establecimientos, instalaciones, infraestructuras y espacios libres, que sean propios o estén bajo su uso, que sean susceptibles de ajustes razonables. En dichos planes se determinarán las fases, el programa de ejecución a los efectos de lo establecido en la disposición final primera, la cuantificación económica de las distintas intervenciones y el orden de prioridades de las mismas, así como los instrumentos para el seguimiento y control del plan. Mediante las disposiciones que se dicten en desarrollo del presente Decreto se aprobarán los criterios para la elaboración, ejecución y seguimiento de los planes.

Disposición adicional tercera. *Planes de accesibilidad de las restantes Administraciones Públicas.*

1. Las restantes Administraciones Públicas andaluzas y sus entidades instrumentales, elaborarán planes de accesibilidad para adaptar a las disposiciones del presente Decreto y sus normas de desarrollo, las infraestructuras, espacios libres y viales, los edificios, establecimientos, instalaciones de uso y concurrencia pública y los medios de transporte públicos, existentes a la entrada en vigor de este Decreto, ya sean de su propiedad o estén bajo su uso, que sean susceptibles de ajustes razonables.

2. Los planes de accesibilidad comprenderán los siguientes apartados:

a) Información que permita determinar los niveles de prioridad para la ejecución de las acciones previstas. A tales efectos se incluirá, al menos, un inventario de aquellos espacios, infraestructuras, edificios y medios de transporte que sean susceptibles de adaptación.

b) Clasificación de las zonas y elementos de actuación según criterios de priorización.

c) Propuestas de actuación para hacer accesibles las infraestructuras, espacios, edificios, establecimientos, instalaciones o transportes en los que se hayan detectado deficiencias que se recogerán en planos y en fichas de valoración, indicándose las acciones a realizar que no son competencia de la Administración Pública que redacte el plan.

d) Plan de etapas valorado de acuerdo con los criterios de prioridad. Este plan tendrá un horizonte temporal que como máximo será el contemplado en la disposición final primera.

e) Presupuesto total del plan de accesibilidad, valorado por etapas.

Disposición adicional cuarta. *Financiación de la accesibilidad en las Corporaciones Locales.*

1. De acuerdo con lo previsto en los artículos 48.5 y 49.2 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, los presupuestos de las Corporaciones Locales incluirán en cada ejercicio las consignaciones que sean necesarias para financiar las adaptaciones graduales de las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como de los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado de ellos dependientes, así como de sus edificios, establecimientos e instalaciones existentes.

2. La Administración de la Junta de Andalucía, dentro de su disponibilidad presupuestaria, podrá establecer ayudas económicas para aquellas Corporaciones Locales que presenten iniciativas de adaptación.

Disposición adicional quinta. *Adaptación de Ordenanzas Locales.*

Los Ayuntamientos y demás Entidades Locales competentes llevarán a cabo la adaptación de las Ordenanzas Locales cuyo contenido afecte a la materia de accesibilidad y eliminación de barreras a lo dispuesto en el presente Decreto en el plazo de un año a partir de su entrada en vigor.

Disposición adicional sexta. *Planes de evacuación y seguridad.*

Los planes de evacuación y seguridad de edificios, establecimientos e instalaciones, de uso o concurrencia pública, incluirán las determinaciones oportunas para garantizar su adecuación a las necesidades de las personas con discapacidad.

Disposición adicional séptima. *Bienes de interés cultural.*

1. La aplicación del presente Decreto se sujetará al régimen previsto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico de Andalucía cuando se trate de los edificios e inmuebles siguientes:

a) Los inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz o con expediente incoado a tales efectos, salvo los pertenecientes a Conjuntos Históricos y los que se encuentren en el entorno de los bienes de interés cultural, que no estén catalogados individualmente.

b) Los incluidos en catálogos urbanísticos municipales y demás bienes incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. La Consejería competente en materia de cultura aprobará las normas pertinentes para establecer la tipología de intervenciones, instrumentos, actuaciones y límites de las mismas que habrán de observarse al realizar obras o instalar ayudas técnicas tendentes a la eliminación de barreras en los inmuebles a que se refiere el apartado anterior.

3. Las obras de reforma o adaptación de los bienes a los que, por ministerio de la Ley, les sea de aplicación el régimen jurídico de los bienes de interés cultural, deberán cumplir este Decreto, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional primera del mismo.

Disposición adicional octava. *Cambio a taxis accesibles.*

En el plazo de ocho años, desde la entrada en vigor del Decreto, deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 133.2 del Reglamento, mediante solicitud de las personas titulares de las licencias o mediante la exigencia de accesibilidad a las licencias que se concedan.

Disposición adicional novena. *Comisión Técnica de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.*

1. Se crea, adscrita a la Consejería competente en materia de integración social de las personas con discapacidad, como órgano colegiado de asesoramiento técnico de la Administración de la Junta de Andalucía en la materia, la Comisión Técnica de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, en lo sucesivo, la Comisión Técnica.

2. La Comisión Técnica tendrá las siguientes funciones:

a) Asesorar a las entidades o personas especialmente obligadas al cumplimiento del Reglamento en cuantas cuestiones y dificultades interpretativas puedan plantearse al respecto.

b) Estudiar y recoger los avances de la técnica y las sugerencias recibidas como consecuencia de la aplicación del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo, proponiendo, a su vez, la adopción de cuantas medidas fueran necesarias para lograr la finalidad que se persigue.

c) Elaborar una memoria anual de seguimiento del presente Decreto, para lo que se requerirá la información necesaria a las Administraciones Públicas competentes por razón de la materia.

d) Cuantas otras funciones le sean atribuidas.

En el ejercicio de estas funciones la Comisión Técnica incorporará el objetivo de la igualdad de género.

3. La Comisión Técnica podrá crear grupos de trabajo en función del asunto concreto de que se trate, cuya composición y régimen de funcionamiento será establecido por la propia Comisión Técnica en el Reglamento de régimen interior.

4. La Comisión Técnica estará integrada por la Presidencia y cinco vocalías, de las cuales, tres serán representantes de las Consejerías con competencias en materia de integración social de personas con discapacidad, en materia de vivienda, arquitectura, urbanismo y en materia de transporte, designadas por la persona titular de la Consejería competente por razón de la materia, debiendo ostentar la condición de personal funcionario de la Administración de la Junta de Andalucía y desempeñar, al menos, el cargo de jefatura de servicio. La cuarta vocalía representará a los gobiernos locales, siendo designada por la Asociación de Municipios y Provincias de carácter autonómico con mayor implantación, y la quinta será designada por la Presidencia en función del asunto concreto de que se trate.

La composición de la Comisión Técnica deberá respetar una representación equilibrada de mujeres y hombres en los términos previstos en el artículo 11 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

5. Ostentará la Presidencia de la Comisión Técnica la persona titular del centro directivo con competencia en la integración social de personas con discapacidad de la Consejería que tenga atribuida esa materia.

6. La Comisión Técnica de Accesibilidad se reunirá, con carácter ordinario, como mínimo, con una periodicidad cuatrimestral, y con carácter extraordinario cuando lo soliciten, al menos, un tercio de sus integrantes.

7. La Comisión Técnica de Accesibilidad aprobará para su organización y funcionamiento su propio Reglamento de régimen interior, en el que se determinará la designación de la persona titular de la secretaría y establecerá la forma de su sustitución, que deberá recaer en una persona con la misma cualificación y requisitos que su titular.

[. . .]

Disposición adicional undécima. *Régimen sancionador.*

1. El régimen sancionador en materia de accesibilidad es el establecido en el Título IX de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, y en la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los Ayuntamientos, en el marco de su competencia de disciplina urbanística y de transporte, podrán incoar, instruir y resolver procedimientos sancionadores en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.2 de la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, serán competentes para resolver el procedimiento sancionador e imponer las sanciones los órganos respectivos dentro de la Consejería competente por razón de la materia que corresponda, de acuerdo con lo previsto en el artículo 77 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo.

4. Corresponde al órgano competente para resolver, la adopción, en cualquier momento y mediante acuerdo motivado, de las medidas de carácter provisional a las que hace referencia el artículo 73 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, que resulten necesarias para garantizar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, el buen fin del procedimiento, evitar el mantenimiento de los efectos de la infracción y atender a las exigencias de los intereses generales.

La resolución del procedimiento sancionador adoptará, en todo caso, las medidas precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva y, en su caso, resolverá sobre las medidas de carácter provisional adoptadas.

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo otorgado para el cumplimiento voluntario de actos que, en su caso, se prevean en las resoluciones sancionadoras, y que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto de la persona obligada, los órganos competentes para resolver sobre las sanciones podrán llevar a cabo la ejecución subsidiaria de dichos actos a costa de las personas sancionadas.

Disposición adicional duodécima. *Órdenes de ejecución.*

En caso de constatación de incumplimientos en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, las correspondientes Administraciones Locales deberán dictar órdenes de ejecución a los titulares de los bienes en los que tengan lugar los referidos incumplimientos, con objeto de llevar a cabo las actuaciones necesarias encaminadas al cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad.

Disposición transitoria primera. *Adaptaciones provisionales.*

1. En los accesos y zonas de administración y atención al público de los edificios, establecimientos e instalaciones existentes de las Administraciones Públicas y sus entidades instrumentales, que se destinen a un uso que implique concurrencia de público, con independencia de los planes de accesibilidad a que se refieren las disposiciones adicionales segunda y tercera y en tanto no se ejecuten obras de reforma ni se altere su uso o actividad, se deberán llevar a cabo, en el plazo máximo de un año desde la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, las adaptaciones mínimas, que podrán revestir carácter provisional, para posibilitar la accesibilidad, en condiciones de seguridad, según los requisitos establecidos en el Capítulo I del Título II del Reglamento.

Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación en el caso de que ya exista un plan de accesibilidad, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el mismo, no siendo de aplicación lo regulado en la disposición transitoria tercera.

2. A los efectos anteriormente señalados, se entenderán por adaptaciones mínimas las soluciones provisionales o ayudas técnicas tales como rampas desmontables o instalaciones electromecánicas para salvar desniveles que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 75 del Reglamento, así como construcciones temporales o efímeras u otros elementos análogos.

No obstante, cuando las condiciones del propio edificio, establecimiento o instalación, así como cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico o medioambiental no hagan posible el total cumplimiento de lo previsto en los apartados anteriores, se procurará, al menos, mejorar las condiciones de accesibilidad existentes.

Disposición transitoria segunda. *Actuaciones en curso.*

1. Lo dispuesto en el presente Decreto no será de aplicación a los siguientes supuestos:

a) Las obras en ejecución y los proyectos o documentos técnicos que tengan concedida licencia de obras a la fecha de la entrada en vigor de este Decreto.

b) Los proyectos o documentos técnicos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales a la entrada en vigor de este Decreto.

c) Las obras que se realicen conforme a los proyectos o documentos técnicos citados en el párrafo b) cuya licencia esté solicitada o se solicite en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

d) En el supuesto de que se trate sólo de cambio de uso o actividad, las solicitudes para las licencias o autorizaciones pertinentes presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, y no le sea de aplicación alguno de los supuestos anteriores.

e) Las instalaciones, fijas o eventuales en las que se desarrollen actividades temporales, ocasionales o extraordinarias para las que se hubieran solicitado los correspondientes permisos o autorizaciones administrativas o hubieren iniciado su implantación antes de la entrada en vigor de este Decreto, y no sea de aplicación alguno de los supuestos anteriores.

2. Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan, debiendo quedar expresamente justificado este extremo en el contenido del documento.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, los proyectos y las obras en ellos relacionados podrán ser adaptados voluntariamente a las prescripciones de este Decreto.

Disposición transitoria tercera. *Régimen de ejecución de las actuaciones contenidas en Planes de Accesibilidad vigentes.*

A partir de la entrada en vigor de este Decreto, las actuaciones contenidas en los planes de accesibilidad aprobados se adaptarán a las prescripciones establecidas en el mismo, dentro de los términos establecidos en la disposición final primera.

Disposición transitoria cuarta. *Transporte público interurbano.*

El cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto para los vehículos de transporte público interurbano de personas regular, permanente y de uso general, será exigible cuando se produzcan las renovaciones de la flota.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Calendario de aplicación a las infraestructuras, los espacios libres y viales, los edificios, establecimientos e instalaciones existentes.*

Las condiciones de accesibilidad que se establecen en el Reglamento serán obligatorias a partir del día 1 de enero de 2019, para todas aquellas infraestructuras, espacios libres y viales, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, ya sean de titularidad pública o privadas, que sean susceptibles de ajustes razonables.

Disposición final segunda. *Desarrollo y ejecución.*

1. Se habilita a las personas titulares de las Consejerías cuyas competencias puedan verse afectadas por el presente Decreto a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del mismo.

2. Asimismo, se habilita al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio y a la Consejera para la Igualdad y Bienestar Social para modificar mediante Orden conjunta los anexos del Reglamento y las proporciones y porcentajes establecidos en el artículo 111.1 del mismo.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

REGLAMENTO POR EL QUE SE REGULAN LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones Generales

CAPÍTULO I

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas y criterios que sirvan de desarrollo a lo establecido en el Título VII de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía, en relación con la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte, con el fin de garantizar a las personas afectadas con algún tipo de discapacidad física o sensorial, permanente o circunstancial, la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Las disposiciones del presente Reglamento serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía a las actuaciones que se realicen por cualquier entidad pública o privada o por personas físicas en materia de infraestructura, urbanización, edificación y transporte, y en concreto a:

a) La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización.

b) Los accesos, itinerarios peatonales, espacios libres, instalaciones y mobiliario urbano, públicos y privados, comprendidos en las obras de infraestructuras y urbanización de primer establecimiento o a realizar en las existentes, y aquellos que alteren su uso o actividad, total o parcialmente, de forma definitiva o provisional, aunque no se realice obra alguna.

c) Los accesos, dotaciones, equipamientos e itinerarios accesibles en los espacios naturales u otros análogos, que se construyan, reformen, alteren su uso o actividad, total o parcialmente, de forma definitiva o provisional, y en los que se desarrollen distintas actividades, que sean de uso y concurrencia pública.

d) Los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones que se construyan o reformen, o bien alteren su uso o actividad, total o parcialmente, de forma definitiva o provisional, aunque no se realice obra alguna, y se destinen a un uso que implique concurrencia de público.

En los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones Públicas y de las entidades instrumentales de éstas, así como en aquellos otros que siendo de titularidad privada se construyan o promuevan con la financiación, total o parcial, de subvenciones o ayudas públicas, el presente Reglamento se aplicará a la totalidad de sus áreas y recintos. Se exceptúan los espacios de uso restringido tales como salas de máquinas, equipos e instalaciones, cuartos de contadores u otros de análoga naturaleza a los que sólo tenga acceso el personal autorizado.

e) A las implantaciones y alteraciones sustanciales de mobiliario y equipamiento que se produzcan en los edificios, establecimientos e instalaciones utilizados por las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales, sean o no de titularidad pública, aunque no se lleven a cabo en los mismos obras de reformas y cambios de actividades.

A estos efectos, se entenderán como alteraciones sustanciales de mobiliario y equipamiento aquellas que supongan modificaciones de su distribución o emplazamiento, ampliaciones o renovaciones, parciales o totales, del mobiliario y equipamiento existente que puedan incidir en las condiciones preexistentes de accesibilidad y, en consecuencia, afectar

a las determinaciones establecidas en el presente Reglamento relativas a los accesos, itinerarios accesibles, vestíbulos, pasillos, huecos de paso u otros espacios de circulación.

f) Las zonas y espacios de utilización colectiva de las edificaciones, establecimientos o instalaciones que no se destinen en su totalidad a un uso que implique concurrencia de público, así como los accesos a dichos espacios, que se construyan, reformen o alteren su uso o actividad, total o parcialmente, de forma definitiva o provisional.

g) Las áreas de trabajo de los edificios, establecimientos e instalaciones que se construyan, reformen o alteren su uso o actividad, total o parcialmente, de forma definitiva o provisional, que vengan obligadas por la normativa laboral vigente a reservar puestos de trabajo para personas con discapacidad.

h) Las instalaciones, construcciones y dotaciones que se implanten con carácter fijo, eventual o provisional, para el desarrollo de actividades temporales, ocasionales o extraordinarias, en los espacios, infraestructuras, edificios, establecimientos e instalaciones existentes, de uso y concurrencia pública, sean de titularidad pública o privada, así como las ya implantadas que se reformen, alteren su uso o actividad y se destinen a usos o actividades de utilización colectiva.

i) Las viviendas reservadas a personas con movilidad reducida que se construyan o reformen.

j) Los espacios exteriores e interiores, instalaciones, dotaciones y elementos, de uso comunitario, de cualquier tipo de edificaciones de vivienda, sean de promoción pública o privada, que se construyan, reformen o bien alteren su uso o actividad. En las obras de reforma de los espacios e instalaciones comunitarias, lo dispuesto en el presente Reglamento sólo será de aplicación a los elementos o partes modificados por la reforma.

k) Los servicios de transporte público regular de uso general y sus instalaciones complementarias de utilización colectiva.

l) Los elementos de información, señalización y comunicación que se implanten o modifiquen en las infraestructuras, urbanizaciones, edificaciones y transportes.

2. En las obras de reforma que afecten únicamente a una parte de las infraestructuras, elementos de urbanización, edificios, establecimientos o instalaciones, aunque se mantenga totalmente el uso o actividad de éstos, el presente Reglamento sólo será de aplicación a los elementos o partes modificados por la reforma.

En las infraestructuras o elementos de urbanización, edificios, establecimientos e instalaciones en los que se altere únicamente el uso o actividad de alguna de sus zonas, de forma definitiva o provisional, las condiciones de accesibilidad sólo serán exigibles a los elementos o zonas en las que se altere su uso o actividad.

3. Se entenderá que el ámbito de aplicación establecido en los apartados anteriores respecto de los edificios, establecimientos, instalaciones y espacios o recintos de utilización colectiva comprende el desarrollo de actividades permanentes, temporales, ocasionales o extraordinarias, independientemente de que se lleven a cabo en edificios, establecimientos o instalaciones que sean fijos, eventuales o efímeros, independientes o agrupados.

CAPÍTULO II

Definiciones y clasificaciones

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

1. Accesibilidad: conjunto de características de las infraestructuras, del urbanismo, los edificios, establecimientos e instalaciones, el transporte o las comunicaciones que permiten a cualquier persona su utilización y disfrute en condiciones de seguridad y de autonomía.

2. Actividades permanentes: aquellas que se celebren o desarrollen de forma habitual en espacios exteriores, infraestructuras, urbanizaciones, recintos, edificios, establecimientos e instalaciones fijas o provisionales.

3. Actividades temporales u ocasionales: aquellas que se celebren o desarrollen en edificios, establecimientos o instalaciones, espacios exteriores, infraestructuras, urbanizaciones, o recintos, fijos o eventuales, de manera no habitual.

4. Actividades extraordinarias: aquellas que se celebren o desarrollen específica y excepcionalmente en edificios, establecimientos o instalaciones, espacios exteriores, infraestructuras, urbanizaciones, o recintos, fijos o eventuales, destinados a actividades diferentes a las que se pretenden celebrar o desarrollar de forma extraordinaria.

5. Ajuste razonable: las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de la ciudadanía.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona o entidad que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación pública o cualquier otra ayuda.

6. Ascensor accesible: ascensor cuyas dimensiones, disposición y tipos de elementos de control, características de los sistemas de información y comunicación, permiten su utilización a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

7. Ascensor de emergencia: ascensor que puede ser utilizado por el personal de los servicios de prevención y extinción de incendios y salvamento y también para la evacuación de personas con discapacidad.

8. Aseo de uso público: aquel cuyo acceso y uso está permitido a cualquier persona, tenga o no discapacidad, sin que exista ningún tipo de limitación o restricción de uso. No estarán incluidos como aseos de uso público los destinados, de forma exclusiva, al personal que preste sus servicios en el edificio, establecimiento o instalación de que se trate, salvo que éstos sean utilizados por las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales o se hallen comprendidos en las áreas de trabajo a que se refiere el artículo 2.1.g).

9. Aseo aislado: recinto higiénico-sanitario que cuenta con un único inodoro y en el que pueden existir otros aparatos sanitarios.

10. Ayuda técnica: cualquier medio o sistema que, actuando como intermediario entre la persona con discapacidad y el entorno, posibilita la eliminación o minoración de cuanto dificulte su autonomía o desenvolvimiento personal.

11. Barreras: todas aquellas trabas u obstáculos, físicos, o sensoriales, que limitan o impiden el normal desenvolvimiento o uso de los bienes y servicios por las personas con discapacidad.

12. Cambio de actividad: el que aún manteniendo el uso anterior, implique otros servicios o prestaciones diferentes, de carácter provisional o definitivo, que puedan suponer alteraciones de su aforo o afluencia de público.

13. Cambio de uso: alteración total o parcial, de carácter provisional o definitivo, del destino inicialmente establecido para un espacio exterior, infraestructura, urbanización, edificio, establecimiento o instalación, aunque no implique obras de reforma ni cambios de aforo o afluencia de público.

14. Contraste: diferencia de luminancias entre un objeto y su fondo inmediato.

15. Diferencia de nivel: discontinuidad por diferencia de altura entre espacios ubicados en cotas distintas.

16. Edificios, establecimientos o instalaciones de concurrencia pública: aquellos susceptibles de ser utilizados por una pluralidad indeterminada de personas para la realización de usos o actividades de interés social, recreativo, deportivo, cultural, educativo, comercial, administrativo, asistencial, residencial, religioso, sanitario u otras análogas o por el público en general.

17. Edificios, establecimientos o instalaciones fijas: aquellos independientes o agrupados con otros que sean inseparables del suelo sobre el que se construyen.

18. Edificios, establecimientos o instalaciones eventuales: aquellos de carácter efímero o provisional cuyo conjunto se encuentre conformado por estructuras desmontables o portátiles, móviles o fijas, construidas por módulos o elementos de cualquier material que permitan operaciones de montaje, desmontaje o derribo.

19. Edificios, establecimientos o instalaciones independientes: aquellos a los que se accede directamente desde la vía pública.

20. Edificios, establecimientos o instalaciones agrupados: aquellos que forman parte de un conjunto de edificios, establecimientos o instalaciones, a los que se accede por espacios comunes a todos ellos.

21. Escaleras compensadas: aquellas que disponen de peldaños no rectangulares, que no guardan la misma anchura de huella en todo el peldaño y en las que no existen descansillos ni mesetas.

22. Espacios de utilización colectiva: aquellos que pueden ser utilizados por una o más personas y su uso no está limitado o restringido. No se consideran entre los referidos espacios aquellos que, aun pudiendo ser utilizados por más de una persona, se destinen al desarrollo de actividades privativas para las que las disposiciones vigentes admitan el uso limitado o restringido a determinadas personas y tal limitación no se deba exclusivamente a la condición de tener una discapacidad.

23. Espacio libre: aquel que no es ocupado ni invadido por ningún elemento fijo o móvil.

24. Franja señalizadora: franja con contraste de color y textura que, situada en perpendicular a la dirección de la marcha, sirve a las personas ciegas y deficientes visuales para detectar cambios de nivel en sus desplazamientos. Se aplicará también a las franjas que, por su contraste de color, permiten detectar superficies acristaladas.

25. Grúas de transferencia: ayudas técnicas constituidas por una máquina hidráulica o eléctrica que, mediante sistemas de arneses, puedan izar a personas con discapacidad, a fin de efectuar traslados desde una silla de ruedas a la cama, sillón o aseo, y viceversa, y posean dimensiones ajustadas para su uso en espacios reducidos.

26. Itinerario accesible: aquel que, para hacer posible su utilización de forma autónoma y en condiciones de seguridad, por personas con discapacidad, cumple con las condiciones establecidas en este Reglamento.

27. Itinerario mixto: aquel por el que pueden transitar o circular personas y vehículos.

28. Instalaciones: las construcciones y dotaciones, fijas o eventuales, independientes o agrupadas, abiertas o cerradas, cubiertas o descubiertas total o parcialmente destinadas al desarrollo de actividades permanentes, temporales, ocasionales o extraordinarias que impliquen uso y concurrencia de público.

29. Meseta compensada: aquella que no guarda la misma anchura de huella en toda su extensión o bien que dispone de peldaños no rectangulares que no guardan la misma anchura de huella en todo el peldaño.

30. Mobiliario urbano: conjunto de objetos colocados en los espacios exteriores, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización, de modo que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales.

31. Núcleo de aseos, vestuarios o duchas: agrupación, en un mismo recinto higiénico-sanitario, entendiendo como tal un espacio cerrado e independiente, de dos o más inodoros, vestuarios o duchas y en el que pueden existir otros aparatos sanitarios.

32. Obras de primer establecimiento: obras que dan lugar por primera vez a la creación de un bien inmueble.

33. Obras de reforma: conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación, rehabilitación, remodelación, restauración o refuerzo de un bien inmueble ya existente, quedando excluidas las obras de conservación y mantenimiento.

34. Persona con discapacidad: toda aquella que tenga una ausencia o restricción de la capacidad de realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para una persona, como consecuencia de una deficiencia. Se entiende por deficiencia la pérdida o anormalidad de una estructura o función psíquica, fisiológica, sensorial o anatómica.

35. Persona con movilidad reducida: aquella que temporal o permanentemente tiene limitada la capacidad de movimiento.

36. Plan de accesibilidad: plan de actuación cuyo objetivo es hacer accesible gradualmente el urbanismo, las infraestructuras, los edificios e instalaciones y los transportes existentes mediante la correspondiente eliminación de barreras.

37. Resalte: diferencia de nivel igual o menor que 5 centímetros.

38. Salida de emergencia accesible: salida de planta o de edificio prevista para ser utilizada exclusivamente en caso de emergencia, señalizada a tal efecto y que reúne las condiciones necesarias para ser utilizada por personas con discapacidad.

39. Transferencia: cambio de la superficie de apoyo o asiento realizado por una persona con movilidad reducida.

40. Unidades de alojamiento: pieza independiente de un establecimiento hotelero para uso exclusivo y privativo de quien usa el alojamiento hotelero, compuesta como mínimo por un dormitorio y, en función del grupo y categoría, de baño o aseo y otras dependencias.

41. Vado de vehículo: zona de acera que modifica su configuración y estructura para posibilitar la entrada y salida de vehículos desde la línea de fachada hasta la calzada.

42. Vestuarios: todos aquellos recintos de uso público destinados a cambiarse o probarse ropa en condiciones de intimidad personal, por lo que estarán incluidos, entre otros, los espacios de probador o vestidor de los comercios y establecimientos de uso y concurrencia pública.

43. Zona de refugio: zona delimitada por elementos resistentes al fuego, con capacidad suficiente para que puedan acceder y situarse en ella sin dificultad personas en silla de ruedas. Desde dicha zona se podrá acceder a una salida al exterior, a una salida de planta o a un ascensor de emergencia y constituirá un lugar seguro para las personas que se refugien en él, mientras esperan sin riesgo, ayuda para su evacuación.

Artículo 4. *Clasificación de las barreras.*

1. Las barreras se clasifican de la siguiente forma:

a) Arquitectónicas en el urbanismo: las que se encuentran en las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

b) Arquitectónicas en la edificación: las que se encuentran en los edificios, establecimientos e instalaciones, públicos y privados de uso comunitario.

c) En el transporte: las que se encuentran en los medios de transporte público e instalaciones complementarias.

2. Los problemas o dificultades que se pueden encontrar las personas con discapacidad en el entorno físico para conseguir una completa autonomía de movimiento y comunicación son los siguientes:

a) Dificultades de maniobra: aquellas que limitan la capacidad de acceder a los espacios y de moverse dentro de ellos.

b) Dificultades para salvar desniveles: las que se presentan cuando se ha de cambiar de nivel dentro de un itinerario.

c) Dificultades de alcance: aquellas derivadas de una limitación de las posibilidades de llegar a objetos.

d) Dificultades de control: las que se presentan como consecuencia de la pérdida de capacidad para realizar movimientos precisos con los miembros afectados por la discapacidad.

e) Dificultades de percepción: las que se presentan como consecuencia de las alteraciones de la capacidad sensorial, auditiva o de otro tipo.

f) Dificultades de detectar obstáculos y elementos de riesgo: las que se presentan como consecuencia de los problemas de orientación en el espacio, sea por discapacidad visual o de cualquier otro tipo.

Artículo 5. *Parámetros antropométricos.*

A efectos del presente Reglamento los parámetros antropométricos de la población que deben servir de referencia a la hora de establecer los criterios de accesibilidad en las infraestructuras, urbanizaciones, establecimientos, edificios, instalaciones y en el transporte, son los que se contemplan en el Anexo I.

CAPÍTULO III

Proyectos y documentación técnica

Artículo 6. *Alcance y contenido.*

1. Con independencia de las exigencias que vengan establecidas por la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación, los instrumentos de planeamiento, los estudios previos, anteproyectos, proyectos básicos, proyectos de ejecución o cualquier otra documentación técnica que sea preceptiva, deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones, especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento y sus disposiciones de desarrollo. En el supuesto de modificaciones posteriores de proyectos o documentos técnicos inicialmente aprobados, que supongan alteraciones de las condiciones de accesibilidad, los cambios introducidos deberán documentarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente capítulo.

2. A los efectos anteriores, el contenido mínimo de los distintos documentos de que se trate, será el que se establece en los artículos siguientes, según el alcance y contenido exigible en cada caso.

Artículo 7. *Memoria.*

Los instrumentos, estudios previos, proyectos y los restantes documentos técnicos a los que se refiere el artículo anterior deberán incluir:

a) La descripción de los materiales, equipos, instalaciones, aparatos, medios, dotaciones y unidades de obra y soluciones de todo tipo, relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras.

b) La justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas por el presente Reglamento que resulten de aplicación a la actuación de que se trate. En tal sentido, se especificarán los parámetros dimensionales, dotacionales y prescripciones preceptuadas por este Reglamento y, de forma clara, expresa y concreta, los adoptados en el proyecto o documentación técnica en cuestión. De manera que, a modo de comparativo, se pueda verificar el cumplimiento de las presentes normas.

A los efectos anteriores, en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto se establecerán los modelos de fichas que faciliten los extremos referidos.

c) En el caso de ayudas técnicas específicas, se deberá justificar, en su caso, mediante los cálculos pertinentes, el cumplimiento de los requisitos exigidos para las mismas en este Reglamento, acompañándose a tales efectos, en un anexo, la documentación técnica complementaria que acredite dicho cumplimiento.

Artículo 8. *Pliegos.*

En aquellos supuestos en que sea preceptiva la elaboración de pliegos, su contenido comprenderá, respecto de la accesibilidad y eliminación de barreras, las prescripciones técnicas particulares relativas a las condiciones que han de reunir los materiales y unidades de obra, en su caso, instalaciones y dotaciones relacionadas con la accesibilidad y la eliminación de barreras mediante parámetros concretos, objetivos e inequívocos, con expresión de sus características técnicas, procesos y procedimiento de ejecución, condiciones de terminación y acabado, límites de tolerancia y referencias concretas a la normativa que han de cumplir.

Artículo 9. *Planos.*

1. En relación con lo establecido en este Reglamento, los planos comprenderán, de acuerdo con las actuaciones de que se trate, los contenidos siguientes:

a) Planos de planta de distribución y amueblamiento a escala y acotados con indicación expresa de la denominación del uso a que se destina cada espacio exterior, interior o dependencia, espacios reservados y dotaciones destinadas expresamente a personas con

discapacidad tales como: plazas de aparcamientos, ascensores, aseos, duchas, vestuarios, probadores, accesos, asientos, dormitorios, u otros análogos, acompañados de las simbologías y especificaciones pertinentes.

En el caso de viviendas reservadas a personas con movilidad reducida, deberán quedar representados gráficamente en la planta de amueblamiento: en los dormitorios, las camas, armarios, mesillas y otros muebles; en la cocina, el fregadero, los electrodomésticos y resto de mobiliario; y en el salón estar y comedor, la mesa de comedor, sillas, tresillo y resto de muebles.

b) Planos de planta donde queden señalizados mediante las correspondientes tramas o flechas los accesos desde el exterior al interior en el caso de edificios, establecimientos e instalaciones y los itinerarios accesibles o peatonales.

c) Las escaleras, rampas fijas, tapices rodantes, ayudas técnicas, en su caso, mobiliario urbano, señalizaciones y ascensores, deberán representarse acotados y a escala, en planta y sección, y acompañarse de los detalles constructivos correspondientes con las especificaciones técnicas pertinentes.

d) Planos a escala y acotados de los que se deduzcan claramente las dimensiones de los huecos de paso, mostradores u otros elementos, en su caso.

e) Especificaciones relativas a alturas y posición de mecanismos de accionamiento y control, o bien representación gráfica acotada de las que se puedan deducir los extremos mencionados.

f) En los aseos accesibles deberán representarse, en planta acotada y a escala, la disposición de los aparatos sanitarios y accesorios, indicándose las alturas de los mismos y dimensiones entre ellos y entre paramentos.

g) En el caso de puertas de hojas abatibles se grafiará, en planta, el abatimiento de las mismas.

h) Localización, en planos de planta, mediante la simbología y especificaciones correspondientes, de todos los elementos de información, señalización y comunicación, acompañándose de los detalles pertinentes en los que se reflejan las características técnicas y los parámetros dimensionales, formales y de color de dichos elementos.

2. Las escalas a utilizar en los planos relacionados en el apartado anterior permitirán verificar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas en este Reglamento.

3. Dentro del conjunto de planos integrantes del proyecto o documentación técnica de que se trate, en las carátulas de los planos referidos en el apartado 1, se utilizará la denominación de «Planos de Accesibilidad» a fin de distinguirlos del resto de la documentación gráfica, pudiéndose optar por integrarlos en otros planos del proyecto, siempre que se haga mención a tal denominación expresa en la carátula para facilitar su localización y verificación.

Artículo 10. *Presupuestos.*

Cuando sea exigible el documento «Presupuesto», su contenido, respecto de la accesibilidad y eliminación de barreras, será el siguiente:

a) En los precios unitarios de las distintas unidades de obra quedarán definidas y descritas las características técnicas cualitativas y cuantitativas a través de sus correspondientes epígrafes.

b) Cuando se trate de dispositivos, aparatos, equipos o instalaciones especialmente indicados para personas con movilidad reducida o con cualquier otro tipo de discapacidad, así como en el caso de elementos de información, señalización y comunicación, deberán especificarse tales extremos, de forma expresa, en la definición y descripción de los precios unitarios correspondientes a dichos elementos.

TÍTULO I

Accesibilidad en las infraestructuras y el urbanismo

CAPÍTULO I

Espacios y elementos de uso público

Sección 1.ª Normas generales

Artículo 11. *Exigencias mínimas.*

Las disposiciones y prescripciones que comprende el presente Título serán los mínimos exigibles a cualquier elemento o espacio de las infraestructuras o el urbanismo, sin perjuicio de mayores exigencias contenidas en otras normas de obligado cumplimiento.

Artículo 12. *Planificación y diseño.*

La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público y utilización colectiva se realizarán de manera que resulten accesibles a las personas con discapacidad de acuerdo con los criterios básicos establecidos en este Título.

Artículo 13. *Redacción de proyectos y ejecución de obras.*

A los efectos previstos en el artículo 12, los distintos instrumentos de planeamiento, así como los proyectos de urbanización e infraestructura y la ejecución de las obras correspondientes, deberán garantizar la accesibilidad a los espacios, vías y mobiliario urbano de uso público, siendo indispensable para su aprobación o recepción, el cumplimiento de lo dispuesto en las determinaciones del presente Reglamento y sus disposiciones de desarrollo. Asimismo, el contenido documental de los proyectos se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo III del Título Preliminar en cuanto le resulte de aplicación.

Artículo 14. *Relación de espacios y elementos de utilización colectiva.*

La relación, según usos, de los espacios y elementos de infraestructura y urbanización incluidos en el ámbito de aplicación del presente Reglamento es la siguiente:

a) Itinerarios peatonales accesibles.
b) Aseos de uso público.
c) Obras e instalaciones.
d) Zonas de estacionamiento de vehículos.
e) Pavimentos.
f) Jardinería.
g) Parques, jardines, plazas y espacios públicos urbanos.
h) Playas accesibles al público en general.
i) Espacios naturales accesibles al público en general.
j) Cualquier otro de naturaleza análoga a los anteriores.

Sección 2.ª Itinerarios peatonales accesibles

Artículo 15. *Condiciones generales.*

Los itinerarios peatonales accesibles públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública se diseñaran de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad, a cuyos efectos cumplirán las siguientes condiciones:

a) El ancho mínimo libre de obstáculos será de 1,50 metros de manera que se garantice el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento. En el caso de que en viales existentes no sea posible, se resolverá mediante plataforma única en la que quede perfectamente diferenciada

en el pavimento la zona preferente peatonal, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

De existir elementos puntuales tales como señales verticales, papeleras o elementos de jardinería, se dejará un ancho libre mínimo de 0,90 metros en ese punto y una altura mínima de 2,20 metros libre de obstáculos.

b) Las pendientes transversales y longitudinales se atendrán a lo dispuesto en el artículo 22.

c) La altura máxima de los bordillos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse a nivel del pavimento de la calzada en los pasos peatonales o mediante la creación de vados lo más cercano posible a las esquinas de la calle, cuando no existan aquéllos.

Artículo 16. *Vados.*

1. Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, se diseñarán de forma que:

a) Se sitúen lo más cerca posible a cada cruce de calle o vías de circulación.

b) Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que, como máximo, será del 8% y 2% respectivamente.

c) La anchura mínima correspondiente a la zona de contacto entre el itinerario peatonal y la calzada será de 1,80 metros, no permitiéndose la colocación de ningún elemento de equipamiento tales como bolardos u otros análogos.

d) El rebaje quede enrasado a nivel de pavimento de la calzada.

e) La textura del pavimento del vado sea diferente a la del pavimento de la acera. Se empleará un pavimento de botones normalizado u otro pavimento normalizado que cumpla con las exigencias requeridas para las personas viandantes por la normativa sectorial que sea de aplicación.

2. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de manera que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, siendo el itinerario peatonal prioritario. Cuando sea posible, el itinerario mantendrá su nivel, alcanzando el vehículo la cota de itinerario fuera de éste en la calzada o en la banda de aparcamiento o infraestructura. Cuando lo anterior no sea viable, el vado cumplirá los siguientes requisitos:

a) La pendiente longitudinal máxima, en el sentido peatonal de la marcha, será del 8% en tramos inferiores a 3 metros y del 6% en tramos iguales o superiores a 3 metros. Las longitudes de los tramos se consideran medidas en proyección horizontal.

b) La pendiente transversal máxima será del 2% y la mínima del 1% para garantizar la evacuación del agua.

c) No se instalarán franjas señalizadoras para evitar que las personas con discapacidad visual puedan confundirlos con los vados de pasos peatonales.

3. En las salidas de emergencia de los establecimientos de pública concurrencia, deberá existir una señalización visual y acústica de peligro o precaución en la acera o recorrido peatonal.

Artículo 17. *Pasos peatonales.*

Los pasos peatonales cumplirán las siguientes condiciones:

a) En los pasos peatonales se podrá igualar la cota de la calzada con la de la acera o se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características señaladas en el apartado 1 del artículo anterior.

b) Los pasos peatonales tendrán un ancho en correspondencia con los dos vados y un trazado, siempre que sea posible, perpendicular respecto a la acera para posibilitar el cruce seguro de personas con discapacidad visual. Se señalizarán en la calzada con pintura antideslizante y dispondrán de señalización vertical para los vehículos. Su ubicación tendrá una visibilidad suficiente para permitir el cruce seguro por todas las personas.

c) Si en el recorrido del paso peatonal es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de tráfico rodado, el tramo correspondiente estará al mismo nivel de la

calzada, en una anchura igual a la del paso peatonal. Tendrá la misma textura y color que la adaptación correspondiente de la acera.

d) Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de 1,80 metros de ancho y 1,20 metros de largo, en el sentido de la marcha.

e) Los itinerarios peatonales de acceso a puentes, pasarelas y pasos subterráneos, en ningún caso deberán construirse exclusivamente con escaleras, debiéndose complementar o sustituir por rampas, tapices rodantes o ascensores con las características definidas en los artículos 22, 73 y 74.

f) Se señalizará la presencia del paso peatonal en la acera con una franja señalizadora, de 1,20 metros de ancho desde el centro del paso peatonal hasta la línea de fachada, o hasta 4 metros en caso de que ésta no exista. El pavimento de la franja será el recogido en el artículo 16.1.e).

Artículo 18. *Carriles reservados al tránsito de bicicletas.*

Los carriles específicamente reservados para el tránsito de bicicletas que estén situados en los itinerarios peatonales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Su pavimento se diferenciará, de forma significativa, en textura y color respecto del pavimento de los itinerarios peatonales.

b) Dispondrán de pasos peatonales coincidentes con los pasos peatonales de viales o calzadas y lo más cerca posible a las paradas de autobuses. Su trazado, siempre que sea posible, será perpendicular respecto de la acera o itinerario peatonal y estarán señalizados mediante las franjas señalizadoras previstas en el artículo 17.f).

c) Cuando se dispongan carriles reservados al tránsito de bicicletas contiguos o paralelos a los itinerarios peatonales, su trazado discurrirá junto o próximo al bordillo de las calzadas o viales, y el de los itinerarios peatonales próximo o junto a las alineaciones de fachadas o frentes de parcelas.

d) Los pasos exclusivos para viandantes y sus correspondientes vados en cruce de calzadas no podrá ser compartidos con el paso de bicicletas. No obstante, se permitirá que los establecidos para estas últimas discurran contiguos a los primeros siempre que no alteren los requisitos fijados para los mismos.

Artículo 19. *Puentes y pasarelas.*

Los puentes y pasarelas deberán estar conectados con un itinerario accesible y cumplirán los siguientes requisitos:

a) La anchura mínima de paso libre de obstáculos deberá ser de 1,60 metros, debiendo estar separada, en caso de itinerarios mixtos, de la zona de circulación de vehículos mediante bandas de señalización visual y táctil, bolardos u otros elementos.

b) La pendiente longitudinal máxima del itinerario peatonal no superará el 8% y la pendiente transversal máxima será del 2%.

c) Se deberá disponer una protección lateral con barandillas o antepechos a ambos lados, provistas de pasamanos, que cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 23.2. En el caso de barandillas o antepechos, éstos cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 23.3.

d) En el inicio y final del puente o pasarela, se deberá colocar una franja de pavimento señalizadora, con el ancho del itinerario peatonal del puente o pasarela, de 0,60 metros de fondo mínimo.

Artículo 20. *Pasos subterráneos.*

Los pasos subterráneos peatonales deberán estar conectados con un itinerario accesible y cumplirán los siguientes requisitos:

a) La anchura mínima de paso libre de obstáculos deberá ser de 1,60 metros y una altura libre de 2,20 metros.

b) La pendiente longitudinal máxima del itinerario peatonal no superará el 8% y la pendiente transversal máxima será del 2%.

c) En el inicio y final del paso subterráneo, se deberá colocar una franja de pavimento señalizador, con el ancho del itinerario peatonal de 0,60 metros de fondo mínimo.

d) La iluminación debe ser permanente y uniforme de 200 lux, como mínimo, sin zonas de oscurecimiento o luz excesiva, para evitar deslumbramientos.

Artículo 21. *Acceso a distintos niveles.*

Cualquier desnivel existente dentro de un itinerario peatonal, vía o espacio público, se salvará con rampa, ascensor o tapiz rodante que cumplirán las condiciones que se establecen en los siguientes artículos, con independencia de que, además, puedan existir escaleras o peldaños aislados.

Artículo 22. *Rampas.*

1. Las rampas cumplirán los siguientes requisitos:

a) Los tramos serán de directriz recta, permitiéndose los de directriz curva con un radio mínimo de 50 metros considerando la medición a 1/3 del ancho de la rampa medido desde el interior.

b) Su anchura libre mínima será de 1,50 metros.

c) El pavimento se ajustará a lo establecido en el artículo 31.

d) Las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea inferior a 3 metros tendrán una pendiente máxima del 10%, del 8% cuando sea inferior a 6 metros y del 6% para el resto de los casos.

e) La longitud máxima de cada tramo de rampa sin descansillo será de 9 metros medida en proyección horizontal.

f) Las mesetas dispuestas entre los tramos de una rampa tendrán al menos la anchura de la rampa y una longitud, medida en la dirección de la marcha, de 1,5 metros como mínimo. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la rampa no se reducirá a lo largo de la meseta.

g) La pendiente máxima en la dirección transversal será de un 2%.

h) La zona delimitada por la rampa y por los espacios de las mesetas, tanto intermedias como de embarque y desembarque estarán libres de obstáculos, no podrán formar parte de espacios destinados a otros usos. No habrá pasillos de anchura inferior a 1,20 metros, ni puertas situadas a menos de 1,50 metros de distancia de arranque de un tramo.

i) Al principio y al final de las rampas existirán mesetas de embarque y desembarque con una longitud mínima de 1,5 metros y una anchura igual a la de la rampa; en dichas mesetas se dispondrá una franja señalizadora mínima de 0,60 metros de fondo y la anchura de la meseta, siendo su pavimento de diferente textura y color.

j) Se dotarán de pasamanos a ambos lados de forma continua en todo el recorrido prolongándose en el principio y el fin de la misma, sin interferir otros espacios de circulación y de uso. Deberán colocarse a dos alturas, una comprendida entre 0,65 y 0,75 metros y otra entre 0,90 y 1,10 metros medida en cualquier punto del plano inclinado. La dimensión mayor del sólido capaz estará comprendida entre 45 y 50 milímetros. El pasamano será firme, fácil de asir, estará separado del paramento al menos 40 milímetros. Su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano y el remate superior no podrá tener aristas vivas y se diferenciará cromáticamente de las superficies del entorno.

k) Cuando la anchura de la rampa sea mayor de 4,80 metros, se dispondrán pasamanos intermedios. La separación de éstos, en su caso, será como máximo de 4,80 metros.

l) No se admitirá la colocación sobre el pavimento de elementos sueltos que pueden deslizarse.

2. Las rampas que no estén cerradas lateralmente por muros dispondrán de barandillas o antepechos rematados por pasamanos que reúnan las condiciones señaladas en los párrafos j) y k) del apartado 1, excepto cuando salven una diferencia de altura no superior a 15 centímetros. Los antepechos y barandillas deberán reunir los siguientes requisitos:

a) No podrán ser escalables, para lo cual no existirán puntos de apoyo en la altura comprendida entre 20 y 70 centímetros sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación

de la rampa y no tendrán aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 centímetros de diámetro.

b) La altura de la barandilla o antepecho medida desde el pavimento hasta el remate superior de los pasamanos estará comprendida entre 0,90 y 1,10 metros.

c) Como mínimo coincidirán siempre con el inicio y desarrollo final de la rampa.

3. Las rampas que estén cerradas lateralmente por muros, cuando salven una diferencia de altura superior a 15 centímetros, dispondrán de pasamanos que reunirán las condiciones previstas en el párrafo j) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 23. *Escaleras.*

1. El diseño y trazado de las escaleras deberá permitir la accesibilidad a personas con movilidad reducida a los espacios libres de uso público y se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) Serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz curva con un radio mínimo de 50 metros considerando la medición a 1/3 del ancho de la escalera medido desde el interior.

b) Se mantendrán libres de obstáculos en su recorrido.

c) Las mesetas no podrán formar parte de otros espacios.

d) Al principio y al final de las escaleras existirán mesetas de embarque y desembarque con una longitud mínima de 1,5 metros y una anchura igual a la de los peldaños; las mismas deben estar señalizadas con una franja señalizadora de 0,60 metros de fondo y la anchura de la meseta, siendo su pavimento de diferente textura y color.

e) El número máximo de peldaños por tramo de escaleras, sin mesetas o descansillos intermedios, será de diez.

f) Los peldaños tendrán unas dimensiones de huellas no inferiores a 30 centímetros medidas en proyección horizontal.

g) Las tabicas no serán superiores a 16 centímetros y carecerán de bocel.

h) Todos los peldaños que formen parte del mismo tramo tendrán la misma altura.

i) No se permitirán las escaleras compensadas. Si existen mesetas partidas o que formen ángulo deberá poder inscribirse una circunferencia mínima de 1,20 metros de diámetro en cada una de las particiones.

j) La anchura libre de los peldaños será como mínimo de 1,20 metros.

k) La huella se construirá con material antideslizante cuando la escalera no esté cubierta ni protegida contra la entrada de agua. En caso contrario, podrá construirse con otro material siempre que se disponga en el borde de la huella un material o tira antideslizante enrasada con el borde del peldaño y firmemente unida a éste.

l) En escaleras descubiertas, para posibilitar la evacuación del agua, tanto los rellanos como las huellas tendrán una pendiente hacia el exterior como máximo del 1,5%.

m) Las escaleras deberán tener en todo caso tabica.

n) Se evitarán los pavimentos de los escalones que produzcan destellos o deslumbramientos.

2. Los tramos de escaleras que estén cerradas por paramentos verticales se dotarán de pasamanos a ambos lados, disponiéndose, además, de pasamanos intermedios cuando la anchura del tramo sea mayor de 4,80 metros. Los pasamanos reunirán las siguientes condiciones:

a) Se dispondrán de forma continua en todo el recorrido prolongándose en el principio y en el fin de la escalera.

b) Se colocarán a una altura comprendida entre 0,90 y 1,10 metros, medida desde el borde exterior de la huella.

c) Serán firmes y fáciles de asir, no permitiéndose materiales muy deslizantes o demasiado rugosos, así como aquellos que expuestos a fuentes de calor sufran calentamientos.

d) Estarán separados de los paramentos al menos 40 milímetros su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano, y el remate superior no podrá tener aristas vivas.

e) La separación de pasamanos intermedios, en su caso, será como máximo de 4,80 metros.

f) Los pasamanos se diferenciarán cromáticamente de las superficies del entorno.

3. Las escaleras, que no estén cerradas lateralmente por muros, dispondrán de barandillas o antepechos de fábrica rematados por pasamanos que cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 2. Los antepechos y barandillas deberán reunir los siguientes requisitos:

a) No podrán ser escalables, para lo cuál no existirán puntos de apoyo en la altura comprendida entre 20 y 70 centímetros sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la escalera.
b) La altura de la barandilla o antepecho, medida desde el borde exterior de la huella hasta el remate superior del pasamano, estará comprendida entre 0,90 y 1,10 metros.
c) La separación libre entre barrotes u otros elementos verticales que lo conformen no será mayor de 10 centímetros como mínimo, coincidirá siempre con el inicio y final del desarrollo real de la escalera.

Artículo 24. *Ascensores, tapices rodantes y escaleras mecánicas.*

Cuando en los espacios libres públicos se instalen escaleras mecánicas, tapices rodantes o ascensores, se ajustarán a lo definido en los artículos 71, 73 y 74, respectivamente.

Artículo 25. *Ayudas técnicas.*

1. En el caso de obras de reforma, sólo se admitirán ayudas técnicas para salvar desniveles cuando sea imposible cumplir las determinaciones establecidas en los artículos anteriores y siempre que se den los supuestos contemplados en la disposición adicional primera del Decreto.
2. Las ayudas técnicas deberán reunir las condiciones establecidas en el artículo 75.

Sección 3.ª Aseos de uso público

[. . .]

Sección 4.ª Obras e instalaciones

Artículo 27. *Obras y elementos provisionales.*

1. Las obras y elementos provisionales que se sitúen o ejecuten en los espacios exteriores, elementos de urbanización e infraestructuras, se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.
2. Las zanjas, andamiajes, ocupaciones provisionales con escombros, acopios u otros elementos análogos que se sitúen o realicen en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán mediante vallas. Las vallas serán estables y continuas, ocuparán todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas u obras análogas, irán separadas de éstos al menos 0,50 metros y con una altura mínima de 0,90 metros y con bases de apoyo que no invadan el itinerario peatonal, de color que contraste con el entorno cercano, para que sean fácilmente identificables por personas con visión reducida, y sólidamente instaladas, de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas. Asimismo, las vallas dispondrán de una baliza luminosa intermitente durante las horas en que no haya suficiente luz del día.
3. En supuestos de andamios o estabilizadores de fachada con túneles inferiores como itinerario peatonal, estarán suficientemente iluminados, y tendrán una anchura mínima libre de 0,90 metros y una altura mínima libre de 2,20 metros para garantizar la seguridad de las personas viandantes.
4. Los contenedores de obra que se emplacen en vías públicas deben señalizarse, en el contorno superior en todo su perímetro con una franja con una anchura mínima de 10 centímetros de pintura reflectante.

5. Cuando se interrumpan u obstaculicen los itinerarios peatonales, se dispondrán itinerarios alternativos que reúnan las condiciones establecidas en la Sección 2.ª del Capítulo I del Título I.

[. . .]

Sección 5.ª Zonas de estacionamiento de vehículos

Artículo 29. *Reservas de plazas.*

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, de titularidad pública o privada, sean o no de horario limitado, siempre que se destinen a uso colectivo o concurrencia pública, de manera permanente o provisional, se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta siempre requerirá como mínimo una plaza.

2. En caso de enajenación, cesión o arrendamiento de la totalidad de las plazas de estacionamiento se mantendrán para la venta, alquiler o cesión a personas con movilidad reducida tantas plazas como las inicialmente reservadas.

Las plazas de estacionamiento reservadas para personas con movilidad reducida deberán mantener tal condición de reserva en caso de enajenación, cesión o arrendamiento.

3. En el supuesto de que una parte de las plazas se destine a la enajenación, cesión o arrendamiento, del resto de plazas resultantes destinadas a concurrencia pública o utilización colectiva se seguirá reservando una plaza por cada cuarenta o fracción.

Artículo 30. *Condiciones técnicas de las plazas reservadas.*

1. Las plazas reservadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales accesibles y de las entradas accesibles a edificios, centros de medios de transporte público y servicios públicos de la zona y se señalizarán de forma visible.

b) Estarán señalizadas, horizontal y verticalmente, con el Símbolo Internacional de Accesibilidad establecido en el Anexo IV y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad. La señalización horizontal será antideslizante. No obstante, en los espacios naturales la señalización se podrá ajustar a las peculiaridades paisajísticas del entorno.

c) Sus dimensiones mínimas serán en batería o semibatería de 5 x 3,60 metros y en línea de 6,50 x 3,60 metros, estando incluida en esta última dimensión la zona de transferencia.

d) La zona de transferencia de la plaza reservada se comunicará de manera accesible con el itinerario peatonal.

e) En el caso de agrupamiento de plazas reservadas que se dispongan en batería y en línea, se permitirá que la zona de transferencia sea compartida por más de una plaza. Dicha zona tendrá una anchura mínima de 1,40 metros

f) Las zonas de estacionamiento deben tener un acceso peatonal y un itinerario peatonal, ambos accesibles, que comuniquen las plazas reservadas con la vía pública.

2. A los efectos previstos en el artículo 29, la Administración de la Junta de Andalucía proporcionará a las personas con movilidad reducida una tarjeta ajustada al modelo uniforme regulado en la Recomendación del Consejo de la Unión Europea de 4 de junio de 1998, que permita estacionar en los aparcamientos reservados.

3. Se fomentará la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida junto a su centro de trabajo y domicilio.

Sección 6.ª Pavimentos

Artículo 31. *Pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales.*

Los pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales reunirán los siguientes requisitos:

a) Serán antideslizantes, en seco y en mojado, sin exceso de brillo e indeformables, salvo en las zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas que por sus condiciones de uso requieran pavimentos que hayan de ser deformables.

b) Estarán firmemente fijados y ejecutados de tal forma que no presenten elementos sueltos, cejas ni rebordes entre las distintas piezas, variando la textura y el color del mismo en los casos establecidos en el presente Reglamento.

c) Se prohíbe en cualquier caso el uso de grava suelta.

Artículo 32. *Rejillas y registros.*

Las rejillas y registros estarán situados en el mismo plano del pavimento circundante y estarán fabricados con materiales resistentes a la deformación. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima del interior de los huecos será de 2 centímetros en ambos sentidos. En caso de que se trate de huecos rectangulares, el lado mayor del hueco deberá quedar colocado en perpendicular al sentido de la marcha y el lado menor será igual o menor a 2 centímetros.

Sección 7.ª Jardinería

Artículo 33. *Elementos vegetales.*

1. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 32, salvo cuando se trate de árboles situados en zonas peatonales terrizas.

2. La anchura de los orificios de las rejillas y huecos existentes en el pavimento cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 32.

3. Todos los árboles, que se sitúen en un itinerario peatonal y se emplacen de forma aislada, tendrán sus ramas o partes inferiores a una altura mínima de 2,20 metros. Su tronco se situará en el tercio exterior del itinerario siempre que la anchura libre restante sea mayor o igual de 0,90 metros. En el caso de que dicha anchura fuese inferior a 0,90 metros no se permitirá la plantación de árboles.

4. Los arbustos, plantas ornamentales, elementos vegetales de cualquier tipo de baja altura que se sitúen de forma aislada junto a un itinerario peatonal dejarán una anchura mínima de 0,90 metros y una altura mínima de 2,20 metros libres de obstáculos.

5. Las especies de ramas péndulas deberán ubicarse de forma que toda su copa quede fuera de los itinerarios peatonales.

6. Las Corporaciones Locales velarán por el mantenimiento y podas periódicas para evitar la invasión de los citados espacios libres de obstáculos y de su campo visual.

Sección 8.ª Parques, jardines, plazas y espacios públicos urbanos

Artículo 34. *Requisitos generales.*

1. Los itinerarios peatonales, aseos de uso público, edificaciones e instalaciones, zonas de estacionamientos de vehículos, pavimentos, mobiliario urbano y señalizaciones e instalaciones fijas y eventuales o efímeras para el desarrollo de actividades permanentes, temporales, ocasionales o extraordinarias que se emplacen en parques, jardines, plazas y espacios públicos urbanos de utilización colectiva se ajustarán a los criterios señalados en el presente Reglamento.

2. En los parques, jardines y espacios públicos, los caminos o sendas destinados al tránsito de personas reunirán las condiciones de los itinerarios peatonales y, en el caso de ser pavimentados con tierras, tendrán un grado de compactación superior al 90% del ensayo proctor modificado. Asimismo, dispondrán de las canalizaciones necesarias para que no se formen encharcamientos o estancamientos de aguas.

3. En los itinerarios peatonales deberá quedar una altura mínima libre de obstáculos de 2,20 metros y preverse áreas de estancias a intervalos menores de 50 metros que proporcionen descanso a los viandantes. Dichas áreas no deberán interferir el itinerario peatonal y estarán dotadas, al menos, de un banco, una papelera y un espacio libre de dimensiones mínimas de 0,90 x 1,20 metros que permita la estancia a una persona usuaria

de silla de ruedas, de tal manera que se pueda acceder desde un espacio libre de obstáculos de 0,80 metros.

4. En los accesos se deberán señalizar de forma clara los servicios e instalaciones de que dispone el parque o jardín, indicando cuántos de éstos son accesibles, así como la ubicación de las distintas áreas y servicios existentes, facilitándose la orientación y localización de las distintas rutas a seguir.

5. Cuando en estos espacios se establezcan aseos, al menos uno deberá ser accesible de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 77.

6. Asimismo, deben señalizarse visualmente las direcciones de los distintos recorridos, las dotaciones e instalaciones de los parques, jardines, plazas y espacios públicos y las salidas.

7. Se utilizará la señalización adecuada en aquellos espacios o elementos que puedan suponer riesgos graves para las personas con discapacidad.

Artículo 35. *Espacios reservados.*

En las salas, recintos y espacios exteriores o interiores de las infraestructuras, vías o espacios públicos, destinadas, con carácter permanente, temporal o efímero, ocasional o extraordinario, a cualquiera de los usos o actividades relacionadas en los artículos 28.1 y 62, en los que se dispongan butacas, sillas o asientos, se deberán cumplir las prescripciones establecidas en el artículo 76.

[. . .]

CAPÍTULO II

Mobiliario urbano y señalizaciones

Artículo 48. *Normas generales.*

1. Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale de forma fija o eventual en los espacios libres de uso público, se dispondrá de forma que no interfiera la accesibilidad.

2. Aquellos elementos de uso público, que se instalen de forma fija o eventual, como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, bancos, cajeros, marquesinas, mostradores, expositores externos, kioscos, paradas de autobuses o de otros transportes u otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con discapacidad física o sensorial.

Artículo 49. *Señales, anuncios y puntos de información.*

Las señales, anuncios y puntos de información cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se garantizará la fácil localización de los principales espacios y equipamientos del entorno, mediante señalización direccional que garantice su lectura desde los itinerarios peatonales, facilitando su orientación dentro del espacio público.

b) Los itinerarios peatonales dispondrán de medidas de señalización que faciliten la ubicación y orientación de las personas con discapacidad.

c) Cualesquiera señales, postes, anuncios, puntos de información, u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de 0,90 metros. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte. En itinerarios estrechos donde esta disposición dificulte el paso, los soportes verticales de señales, semáforos y báculos de iluminación se dispondrán adosados en fachada, con salientes a una altura mínima de 2,20 metros o junto al encuentro de la alineación con la fachada siempre que en toda su longitud no invadan la acera en más de 10 centímetros, relegando el resto de elementos de mobiliario a zonas de dimensiones suficientes.

d) Se situarán de forma que no invadan el vado y el paso peatonal, ni en los cruces de calle en toda la superficie común a la intersección de itinerarios peatonales.

e) Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,20 metros.

f) Las pantallas informativas que no requieran manipulación serán legibles desde una altura de 1,60 metros.

Artículo 50. *Kioscos, terrazas de bares e instalaciones similares.*

1. No se permitirá a alturas inferiores a 2,20 metros, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un itinerario o espacio peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos.
2. La disposición de kioscos, terrazas de bares u otras instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras o espacios públicos deberán permitir, en todos los casos, el tránsito peatonal, ajustándose a las normas establecidas para los itinerarios peatonales.
3. Los kioscos, terrazas de bares e instalaciones similares deberán ajustarse, en su caso, a lo establecido en los artículos 49, 58 y 81 sobre paneles de información y expositores, paradas de autobuses y mostradores y ventanillas, cuando dispongan de estos tipos de instalaciones.
4. Los kioscos o puestos situados en las vías y espacios públicos se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.
5. Todo elemento vertical transparente, dispondrá de señalización horizontal en toda su longitud situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 y 1,10 metros y a una altura superior comprendida entre 1,50 y 1,70 metros que contraste con el entorno fácilmente, para hacerlo perceptible a las personas con discapacidad visual. Dicha señalización no será necesaria cuando existan montantes separados a una distancia de 0,60 metros como máximo, o si la superficie acristalada cuenta al menos con un travesaño en toda su longitud situado a la altura inferior antes mencionada, siempre que dichos elementos contrasten fácilmente con el entorno.

Artículo 51. *Semáforos.*

1. La disposición de los semáforos deberá ser lo más cercana posible a la línea de detención de vehículos, quedando éstos en el mismo campo visual.
2. En los casos en los que la baja intensidad de tráfico peatonal lo aconseje, los semáforos podrán ser activados mediante pulsadores que serán fácilmente localizables sin obstáculos que dificulten la aproximación a los mismos. El tiempo de paso será el suficiente para garantizar el cruce completo de personas con movilidad reducida.
3. El pulsador manual de los semáforos que dispongan de éste deberá situarse a una altura entre 0,90 y 1,20 metros.
4. Se garantizará especialmente la ausencia de obstáculos tales como vegetación, señales, mobiliario urbano o similar, que dificulten o impidan la visión de los semáforos peatonales, o la visibilidad desde los mismos hacia la calzada, para garantizar su localización por parte de las personas con discapacidad auditiva.
5. Los semáforos peatonales instalados en vías públicas dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce. Cada par de emisores de sonido implicados en un cruce estarán enfrentados, de forma que emitan el sonido orientado a las personas que se aproximan por la calzada. Podrán funcionar con sistema de mando a distancia o en sistema funcionamiento abierto total o sometido a franja horaria. El tono de la señal no debe quedar enmascarado ni reproducir sonidos que puedan inducir a confusión, y su volumen debe autoajustarse según el sonido ambiente producido principalmente por la densidad del tráfico, obras o análogos. El ciclo final de intermitencia previa al cambio debe realizarse con tono y frecuencia diferentes.
6. Los semáforos instalados en el entorno inmediato de las zonas peatonales susceptibles de peligro por paso de vehículos de emergencia, tales como parques de bomberos, comisarías de policía, hospitales o similares, deberán estar dotados de un dispositivo que permita la emisión de señales de emergencia luminosas y acústicas.

Artículo 52. *Cabinas telefónicas.*

Las cabinas telefónicas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los aparatos y diales de teléfonos estarán situados a una altura máxima de 1,20 metros.

b) En caso de que se coloquen repisas, para apoyo de personas y utensilios, se dejará un espacio libre de obstáculos de 0,80 metros de altura, con ancho y fondo que permita la aproximación cuando se utiliza silla de ruedas.
c) Las teclas de marcación deberán estar sobreelevadas, tendrán macrocaracteres contrastados, con un punto en relieve en el número 5.
d) El volumen del auricular será ajustable.
e) Deberán poseer dispositivos para enviar mensajes de texto.

Artículo 53. *Máquinas expendedoras e informativas.*

1. Las máquinas expendedoras e informativas cumplirán las siguientes condiciones generales:

a) Serán accesibles en cuanto a diseño y ubicación, y para que sean localizables fácilmente, se situarán siempre en el mismo sitio.
b) Las pantallas informativas que no requieran manipulación serán fácilmente legibles, deben ser colocadas a una altura medida desde el pavimento de 1,60 metros, sus mensajes serán cortos e incluirán dispositivos de información sonora.
c) La altura de los elementos que requieran manipulación, como diales, tarjetas y monederos, estará entre 0,95 y 1,20 metros, medidos desde el suelo.

2. Las máquinas expendedoras cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a) Las máquinas expendedoras con instrucciones de uso dispondrán de sistema braille, así como de un dispositivo de información sonora.
b) Deberán incorporar imágenes o ilustraciones explicativas sobre su utilización.
c) Las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición, deberán colocarse en el sentido longitudinal del tránsito peatonal, debiendo ser accesibles frontalmente a las personas usuarias de silla de ruedas y con problemas de manipulación. Asimismo, dispondrán de rótulos en sistema Braille.
d) La recogida de billetes o productos expendidos se situará a una altura de 0,70 metros del suelo.

Artículo 54. *Papeleras, buzones y otros elementos análogos.*

Las papeleras, buzones y otros elementos análogos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se dispondrán de forma que no interfieran el tránsito peatonal y serán accesibles en cuanto a diseño y ubicación.
b) La coloración será estable y contrastará con el entorno.
c) La altura de las bocas estará entre 0,70 y 1,20 metros, medidos desde el pavimento.

Artículo 55. *Fuentes bebederas.*

Las fuentes bebederas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Deberán contar al menos con un caño, grifo o pulsador a una altura máxima de 0,70 metros, sin obstáculos o bordes, de forma que sea accesible para personas usuarias de silla de ruedas.
b) Deberán ser accesibles y manejables por personas con problemas de manipulación.
c) El pavimento circundante a sus elementos más salientes será de distinta textura o material de forma que indique al tacto su presencia y abarcará una franja mínima de 0,50 metros.
d) Se resolverá la acumulación de agua en su entorno mediante rejillas de evacuación, sumideros u otros elementos.

Artículo 56. *Bancos.*

Como mínimo uno por cada diez o fracción de los bancos ubicados en espacios de concurrencia pública deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Se situarán en lugares resguardados del flujo de circulación peatonal, a lo largo de paseos y sendas y lo más cerca posible a los accesos y zonas de recreo.

b) La altura del asiento del banco deberá estar comprendida entre 43 y 46 centímetros y la profundidad estará comprendida entre 40 y 45 centímetros.

c) Deberán tener respaldo y reposabrazos en los extremos. La altura del respaldo estará comprendida entre 40 y 50 centímetros y la altura de los reposabrazos respecto del asiento será de entre 18 y 20 centímetros.

d) El ángulo máximo de inclinación asiento-respaldo será de 105 grados y el respaldo estará dotado de un soporte firme a la altura de la región lumbar de 15 centímetros como mínimo.

e) Deberá existir un espacio libre de, al menos, 1,20 x 0,80 metros a uno de los lados del banco que permita la ubicación de una persona usuaria de silla de ruedas.

f) Los bancos deberán diferenciarse cromáticamente de su entorno.

Artículo 57. *Bolardos.*

1. Los bolardos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Su altura mínima será de 0,70 metros debiendo señalizarse, en su coronación y en el tramo superior del fuste, con una franja de pintura reflectante o cualquier otro material que cumpla la misma función.

b) Se dispondrán de forma alineada, no deberán obstaculizar los pasos peatonales o los itinerarios peatonales y la separación mínima entre los mismos será de 1,20 metros, quedando prohibido el uso de cadenas entre ellos.

c) Cuando se dispongan en las aceras, se situarán en el tercio exterior de éstas siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de 1,50 metros.

d) En itinerarios mixtos, si se disponen bolardos para definir el itinerario peatonal, se debe garantizar la anchura mínima de 1 metro.

2. En sustitución de los bolardos no se permitirá la colocación de bolas, horquillas u otros elementos de dificultosa detección.

Artículo 58. *Paradas de autobuses.*

Las paradas de autobuses y marquesinas ubicadas en las mismas, cumplirán además de lo dispuesto en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad, las siguientes condiciones:

a) Las marquesinas deberán ser accesibles y se dispondrán de manera que no se obstruya el tráfico peatonal de los itinerarios, situándose preferentemente en plataformas adicionales o ensanches de dichos itinerarios.

b) La información básica se colocará a una altura entre 1,45 y 1,75 metros, medidos desde el suelo. Esta información detallará las líneas y número de autobuses que correspondan a dicha parada, un plano situacional y de recorridos de las líneas de fácil comprensión.

c) Bajo la marquesina, la altura mínima libre será de 2,20 metros.

Artículo 59. *Contenedores para recogida de residuos.*

Los contenedores para recogida de residuos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Deberán diseñarse e instalarse sin cambios de nivel con el pavimento circundante. Cualquier tipo de interacción manual que presenten deberá ser accesible.

b) La altura de las bocas o de cualquier elemento que requiera manipulación por parte de las personas usuarias, estará entre 0,90 y 1,20 metros, medidos desde el pavimento.

TÍTULO II

Accesibilidad en los edificios, establecimientos e instalaciones

CAPÍTULO I

Edificios, establecimientos e instalaciones fijos de concurrencia pública

Sección 1.ª Normas generales

Artículo 60. *Redacción de proyectos y ejecución de obras.*

Las disposiciones contenidas en este Título serán de obligatoria observancia en el diseño de planes, redacción de proyectos y ejecución de obras. El alcance y el contenido documental de los proyectos se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo III del Título Preliminar.

Artículo 61. *Exigencias mínimas.*

1. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo serán los mínimos obligatorios para cualquier edificio, establecimiento e instalación fijo de concurrencia pública.
2. Para la construcción, reforma, cambio de uso o de actividad de edificios, establecimientos e instalaciones que impliquen concurrencia de público, a que se refiere el apartado anterior, será preceptivo que los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva, resulten accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad, debiendo para ello ajustarse a lo dispuesto en el presente Capítulo sin perjuicio de mayores exigencias que pudiera establecer la normativa sectorial sobre edificación.
3. Se exceptúan los espacios de uso restringido, tales como salas de máquinas, equipos e instalaciones, cuartos de contadores y otros de análoga naturaleza.
4. Las exigencias particulares establecidas en función del uso, capacidad, aforo y actividad de los edificios, establecimientos e instalaciones referidos en los apartados 1 y 2 se definen en las tablas contenidas en el Anexo III.

Artículo 62. *Relación, según usos, de edificios, establecimientos e instalaciones afectados.*

La relación, según usos, de los edificios, establecimientos e instalaciones a que se refiere el presente Capítulo es la siguiente:

a) Alojamientos.
b) Comerciales.
c) Sanitarios.
d) Servicios sociales.
e) Actividades culturales y sociales.
f) Hostelería.
g) Administrativos.
h) Docentes.
i) Transportes.
j) Religiosos.
k) Garajes y aparcamientos.
l) Los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

Sección 2.ª Espacios exteriores

Artículo 63. *Zonas y elementos de urbanización privativos.*

Las zonas y elementos de urbanización de utilización colectiva situados en los espacios exteriores privativos de los edificios, establecimientos e instalaciones, así como los itinerarios peatonales o comunicaciones que unan varios edificios, establecimientos o

instalaciones entre sí, deberán cumplir las condiciones establecidas en el Título I que les sean de aplicación.

Sección 3.ª Espacios interiores al mismo nivel

Artículo 64. *Acceso al interior.*

1. Para acceder al interior de los edificios, establecimientos e instalaciones a que se refiere el presente Capítulo al menos un acceso desde el espacio exterior al interior, que deberá ser el principal, cumplirá las condiciones establecidas a continuación:

a) Estará al mismo nivel de la cota exterior siempre que sea posible.
b) En caso de existir un desnivel mayor de 5 centímetros, el acceso se efectuará mediante rampa, tapiz rodante o ascensor, que cumplan los requisitos establecidos en los artículos 72, 73 y 74, respectivamente. Los desniveles inferiores o iguales a 5 centímetros se salvarán con un plano inclinado con una anchura mínima de 0,80 metros y con una pendiente que no supere el 25%.
c) La entrada accesible comunicará, al menos, con un itinerario accesible fácilmente localizable y con las plazas de aparcamiento accesibles situadas en el exterior del edificio.
d) La anchura mínima libre de paso será de 0,80 metros.
e) El hueco de paso así como las puertas deberán reunir las condiciones establecidas en el artículo 67.

2. Si existen sistemas de control fijos de accesos y salidas, tales como arcos de detección, torniquetes o similares que supongan un obstáculo a personas con discapacidad, se dispondrán pasos alternativos accesibles.
3. En los accesos, la diferencia de rasantes entre la vía pública y la parcela, se resolverá en el interior de ésta, quedando prohibida la alteración de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación. En el caso de edificaciones ya existentes en las que se justifique expresamente la imposibilidad o grave dificultad en solucionar dicha diferencia de rasantes, se optará por garantizar en la acera al menos el paso normal de una persona, acompañada, en su caso, de perro guía o de asistencia, mediante la correspondiente señalización y adopción de medidas de protección.
4. En caso de que existan varios accesos, el accesible debe estar ubicado en la misma zona por la que acceda el resto del público, sin perjuicio de lo establecido en el Anexo III.
5. En los planes de evacuación se garantizará que las personas con problemas de movilidad puedan utilizar las salidas que supongan una mayor rapidez de evacuación.

Artículo 65. *Itinerarios y espacios accesibles.*

1. Deberán ser accesibles a las personas con movilidad reducida, al menos, los siguientes itinerarios y espacios:

a) La comunicación entre el exterior y el interior del edificio, establecimiento e instalación.
b) Las áreas y dependencias de utilización colectiva.
c) La comunicación entre, al menos, un acceso al edificio, establecimiento o instalación y las áreas y dependencias de utilización colectiva, debiendo ser dicho acceso el principal. En los edificios, establecimientos o instalaciones utilizados por las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales la comunicación entre los accesos a los mismos y la totalidad de sus áreas y recintos.
d) Los edificios, establecimientos o instalaciones agrupados en un mismo complejo estarán comunicados entre sí y con las zonas comunes por itinerarios accesibles.

2. La colocación de elementos fijos o móviles, tales como mobiliario, radiadores, elementos ornamentales u otros de análoga naturaleza que sobresalgan de los paramentos, excepto, en su caso, los pasamanos en pasillos, se dispondrán de forma que se mantengan los parámetros dimensionales establecidos en el artículo 66.2.
3. Cuando las distancias de los desplazamientos al mismo nivel sean mayores de 50 metros o cuando sean previsibles situaciones de espera, se habilitarán zonas de descanso

que no obstaculicen el itinerario peatonal, con una reserva de espacio para el uso preferente de personas con movilidad reducida.

Artículo 66. *Vestíbulos y pasillos.*

1. Las dimensiones de los vestíbulos serán tales que pueda inscribirse en ellos una circunferencia de 1,50 metros de diámetro no barrido por las hojas de las puertas.

2. El ancho mínimo libre practicable de los pasillos será de 1,20 metros permitiéndose alteraciones puntuales de longitud inferior a 50 centímetros debidas a soluciones estructurales que sobresalgan de los paramentos, y siempre que dichas alteraciones dejen un paso mínimo de 0,90 metros de ancho.

Artículo 67. *Huecos de paso.*

1. Las puertas de acceso desde el exterior y puertas interiores cumplirán las siguientes condiciones:

a) A ambos lados de las puertas, en el sentido de paso, existirá espacio libre horizontal donde pueda inscribirse un círculo de 1,20 metros de diámetro, no barrido por las hojas de puerta, que deberá encontrarse al mismo nivel.

b) Para el cómputo de la medida especificada de 1,20 metros del lado exterior de las mismas, será admisible la consideración del acerado o espacio exterior colindante, siempre que se encuentre al mismo nivel.

c) El ángulo de apertura no será inferior a 90 grados, aunque se utilicen topes.

d) La anchura mínima libre de paso en las puertas situadas en los itinerarios y espacios accesibles a que se refiere el artículo 65 será, como mínimo, de 0,80 metros.

e) Cuando se utilicen puertas de dos o más hojas, y éstas no dispongan de mecanismos de automatismo y coordinación que permita su apertura simultánea, al menos una de ellas dejará un paso libre de una anchura mínima de 0,80 metros.

f) Todas las puertas serán fácilmente identificables para personas con discapacidad visual.

2. Las puertas previstas para evacuación, además de reunir las condiciones establecidas en el apartado anterior, dispondrán de barra de apertura situada a 0,90 metros del nivel del suelo que se accionará por simple presión.

3. Las puertas de apertura automática estarán provistas de:

a) Mecanismo de minoración de velocidad programado de forma que no superen la velocidad de 0,5 metros por segundo.

b) Dispositivos sensibles que impidan el cierre automático de las puertas mientras su umbral esté ocupado por una persona o elementos de que ésta se asista.

c) Dispositivos sensibles que las abran automáticamente en caso de aprisionamiento.

d) Mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre.

4. Las puertas con hojas totalmente transparentes se ejecutarán con policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros o acristalamientos laminares de seguridad. Dispondrán de señalización horizontal en toda su longitud situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 y 1,10 metros y a una altura superior comprendida entre 1,50 y 1,70 metros que contraste con el entorno fácilmente, para hacerlo perceptible a las personas con discapacidad visual.

5. Cuando existan puertas giratorias habrán de disponerse otros huecos de paso con distinto sistema de apertura, que deberán cumplir las condiciones señaladas en los apartados del presente artículo.

6. Las puertas correderas no tendrán resaltes con el pavimento.

7. Las puertas de acceso a los edificios, establecimientos e instalaciones, con pasos controlados tendrán, al menos uno de ellos, un sistema tipo cuchilla o tipo guillotina o tipo batiente automático, con un hueco de paso libre no menor de 0,90 metros. En su defecto, en el control habrá de colocarse una portilla con el mismo hueco libre mínimo para apertura por el personal de control del edificio, que garantice el paso de una silla de ruedas o de una persona usuaria de perro guía.

8. Los sistemas de accionamiento de apertura o cierre tales como tiradores, picaportes, manillas, pulsadores u otros de análoga naturaleza, deberán ser utilizables por personas con dificultades en la manipulación y se situarán a una altura entre 0,80 y 1 metro. Se separarán como mínimo 40 milímetros del plano de la puerta y se diferenciarán, de forma significativa, cromáticamente del fondo de la puerta. Quedan prohibidos los pomos. En todo caso, las puertas deberán poder abrirse y maniobrarse con una sola mano.

9. En las puertas con hojas totalmente transparentes que sean de apertura automática o no dispongan de mecanismos de accionamiento en la misma puerta se señalizará el contorno de la puerta a modo de marco con una franja señalizadora con un ancho mínimo de 5 centímetros.

Artículo 68. *Paramentos verticales transparentes.*

Los paramentos verticales transparentes, tanto de fachadas como de particiones interiores, se ejecutarán con policarbonatos, metacrilatos o acristalamientos laminares de seguridad, debiendo disponer de señalización horizontal en toda su longitud situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 y 1,10 metros y a una altura superior comprendida entre 1,50 y 1,70 metros que contraste con el entorno fácilmente, para hacerlo perceptible a las personas con discapacidad visual.

Sección 4.ª Espacios interiores entre distintos niveles

Artículo 69. *Acceso a las distintas plantas o desniveles.*

1. Todos los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública deberán contar al menos con un medio accesible, rampa, tapiz rodante o ascensor, alternativo a las escaleras que reúna las condiciones establecidas en los artículos 72, 73 y 74, respectivamente.

2. Los edificios, establecimientos e instalaciones de pública concurrencia de más de una planta contarán al menos con un ascensor accesible, sin perjuicio que su número varíe de acuerdo con lo establecido en el Anexo III.

3. Cuando por imposibilidad física en las obras de reforma no pueda cumplirse lo dispuesto en los dos apartados anteriores se podrá admitir la instalación de ayudas técnicas siempre que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 75.

4. Las diferencias de nivel inferiores o iguales a 0,55 metros se señalizarán de manera visual y táctil para facilitar su percepción. La señalización estará a una distancia mínima de 25 centímetros del borde.

5. Las diferencias de nivel superiores a 0,55 metros se protegerán con barandillas o antepechos para evitar el riesgo de caídas.

Artículo 70. *Escaleras.*

1. Las escaleras de comunicación entre áreas y dependencias de uso público cumplirán, además de las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, las que se establecen en el presente artículo.

2. El diseño y trazado de las escaleras habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) La anchura libre del tramo será como mínimo de 1,20 metros. En este espacio no se descontarán los pasamanos cuando éstos sobresalgan de la pared menos de 12 centímetros. En tramos curvos, la anchura de 1,20 metros debe excluir las zonas en las que la dimensión de la huella sea menor que 17 centímetros.

b) Se prohíben las escaleras sin tabica.

c) No se permitirá vuelo, resalto o bocel de la huella sobre la tabica.

d) Las tabicas serán verticales o inclinadas formando un ángulo que no exceda de 15 grados con la vertical.

e) En escaleras descubiertas, para posibilitar la evacuación del agua, tanto los rellanos como las huellas tendrán una pendiente hacia el exterior como máximo del 1,5% y su pavimento será antideslizante, en seco y en mojado.

f) No se admitirá la disposición en las escaleras de elementos sueltos que puedan deslizarse, como alfombras u otros análogos.

3. Las mesetas habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) En las mesetas deberá poder inscribirse una circunferencia mínima de 1,20 metros al mismo nivel y libre de obstáculos, sin que puedan ser invadidas por puertas o ventanas. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta.
b) Al principio y al final de las escaleras existirá un arranque y desembarco con una anchura mínima de 1,20 metros medida desde la arista del último peldaño y en el mismo sentido que el recorrido de las escaleras.
c) Las mesetas no podrán formar parte de otros espacios destinados a otros usos. En dichas mesetas no habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 1,20 metros situados a menos de 40 centímetros de distancia del primer peldaño de un tramo.
d) No se admitirán escalones o mesetas compensadas.
e) El nivel de iluminación, medido en el suelo, será, al menos, de 150 luxes.

4. Los pavimentos cumplirán los siguientes requisitos:

a) Las huellas serán de material antideslizante y se dispondrá en el borde de la misma un material o tira antideslizante de color contrastado enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste.
b) Se prohíben los pavimentos de los escalones que produzcan destellos o deslumbramientos.
c) En los arranques y desembarcos de cada planta las escaleras estarán provistas de una franja señalizadora de diferente textura y color al pavimento de éstas, y de anchura igual a la del peldaño, con una profundidad de 20 centímetros como mínimo.

5. Las barandillas y antepechos cumplirán los siguientes requisitos:

a) Las diferencias de nivel en las escaleras se protegerán con barandillas o antepechos coronados con pasamanos, para evitar riesgos de caídas.
b) Si las escaleras están cerradas lateralmente por muros, se dispondrán pasamanos continuos a ambos lados.
c) Los pasamanos se diferenciarán cromáticamente de las superficies del entorno.

Artículo 71. *Escaleras mecánicas.*

Las escaleras mecánicas reunirán las siguientes características:

a) Deberán tener una luz libre mínima de 1 metro.
b) La velocidad no será superior a 0,5 metros por segundo.
c) El número mínimo de peldaños enrasados a la entrada y salida de las mismas será de 2,5.
d) Dispondrán de protecciones laterales con pasamanos prolongándose en 45 centímetros en las áreas de embarque y desembarque siempre que no se interfieran otros espacios de uso.
e) Al principio y al final de la escalera mecánica existirá un embarque y desembarque con una anchura mínima de 1,20 metros.

Artículo 72. *Rampas fijas.*

1. Las rampas de comunicación entre áreas y dependencias de uso público cumplirán, además de las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, las que se establecen en el presente artículo.
2. El diseño y trazado de las rampas habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Los tramos serán rectos.
b) Su anchura libre mínima será de 1,20 metros sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que éstos no sobresalgan más de 12 centímetros del paramento o barandilla. La anchura de la rampa estará libre de obstáculos.
c) El pavimento se ajustará a lo establecido en el artículo 91.

d) Las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea menor que 3 metros tendrán una pendiente máxima del 10%, del 8% cuando menor que 6 metros y del 6% para el resto de los casos.

e) La longitud máxima de cada tramo de rampa sin descansillo será de 9 metros medida en proyección horizontal.

f) Las mesetas, tanto intermedias como de embarque y desembarque, tendrá al menos la anchura de la rampa y una longitud medida en dirección de la marcha de 1,50 metros y sobre ella se podrá inscribir una circunferencia de diámetro mínimo de 1,20 metros al mismo nivel y libre de obstáculos sin que pueda ser invadida por puertas o ventanas, ni podrán formar parte de espacios destinados a otros usos. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la rampa no se reducirá a lo largo de la meseta. No habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 1,20 metros situados a menos de 1,50 metros de distancia del arranque de un tramo. En el supuesto de rampas de acceso a que se refiere el artículo 64 será preceptiva la anchura de 1,20 metros como mínimo, en las mesetas de embarque y desembarque.

g) En las mesetas de embarque y desembarque existirá con la misma anchura de la rampa una franja señalizadora de 0,60 metros de pavimento de diferente textura y color.

h) La pendiente máxima en la dirección transversal será de un 2%.

i) No se admitirá la colocación sobre el pavimento de elementos sueltos que pueden deslizarse.

3. Las rampas que no estén cerradas lateralmente por muros dispondrán de barandillas o antepechos rematados por pasamanos, excepto cuando salven una diferencia de altura no superior a 15 centímetros, en cuyo caso, si no se dispone de barandilla o antepecho, deberán contar con un zócalo o elemento protector lateral de 10 centímetros de altura como mínimo. Los pasamanos y barandillas, reunirán, además de las condiciones establecidas en el artículo 22.1.j) las siguientes:

a) La altura de la barandilla o antepecho medida desde el pavimento hasta el remate superior de los pasamanos estará comprendida entre 0,90 y 1,10 metros.

b) Los pasamanos y barandillas deberán coincidir, como mínimo con el inicio y desarrollo final de la rampa.

4. Las rampas que estén cerradas lateralmente por muros dispondrán de pasamanos que reunirán las condiciones previstas en el artículo 22.1.j).

Artículo 73. *Tapices rodantes.*

Los tapices rodantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Tendrán una luz libre mínima de 1 metro.

b) Las áreas de entrada y salida deberán desarrollar un plano con la horizontal.

c) Para los tapices inclinados se admitirá una pendiente máxima del 12%.

d) Contarán con pasamanos laterales, a ambos lados, a una altura máxima de 0,90 metros, prolongados 0,45 metros, y su color contrastará con el entorno.

Artículo 74. *Ascensores.*

Las condiciones de accesibilidad que habrán de cumplir los ascensores para las personas con discapacidad serán las siguientes:

a) Independientemente de la forma de la cabina, deberá poder inscribirse un rectángulo de ancho mínimo de 1 metro y de fondo mínimo 1,25 metros salvo lo dispuesto en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, para las dimensiones de cabinas de ascensores en edificios e instalaciones situados en los medios de transporte.

b) Las puertas del recinto y cabina serán automáticas y dejarán un hueco de paso libre mínimo de 0,80 metros, contarán con un sensor de cierre en toda la altura del lateral y existirá un botón de activación de apertura desde la cabina.

c) En el exterior del ascensor, la botonera se colocará de forma que los pulsadores queden a una altura máxima de la rasante del pavimento de 1,20 metros. Se colocarán en cada uno de los espacios de acceso, indicadores luminosos y acústicos de llegada, e

indicadores luminosos que señalen el sentido del desplazamiento del ascensor. En las jambas deberá colocarse el número de planta en braille y con carácter arábigo en relieve a una altura máxima de 1,20 metros o bien se utilizará sintetizador de voz.

d) Los criterios de colocación y morfología de los botones de mandos indicadores de funcionamiento en el interior de las cabinas cumplirán los siguientes requisitos:

1.º Estarán situados a una altura máxima de la rasante del pavimento de la cabina de 1,20 metros.

2.º Estarán dotados de números en braille y arábigos.

3.º Los botones de alarma estarán identificados con un triángulo equilátero o campana en relieve.

4.º Los botones correspondientes a cada piso dispondrán de una luz interior que se iluminará al ser pulsados.

5.º Dispondrán de un mecanismo que señale el tránsito por cada planta.

e) La apertura automática de la puerta se señalará con un indicador acústico dentro de la cabina.

f) La cabina contará con un indicador sonoro de parada e información verbal de planta.

g) En las paredes de la cabina se dispondrá un pasamano a una altura comprendida entre 0,80 y 0,90 metros.

h) Las características del ascensor deben garantizar que la precisión de nivelación sea igual o menor a 2 centímetros.

i) En los aparcamientos de utilización colectiva y con comunicación con los espacios comunes del edificio el ascensor accesible llegará a todas las plantas del aparcamiento.

Artículo 75. *Ayudas técnicas para salvar desniveles.*

1. Las ayudas técnicas para salvar desniveles serán las siguientes:

a) Plataformas salvaescaleras.

b) Plataformas elevadoras verticales.

c) Cualquier otra de naturaleza análoga.

2. Las ayudas técnicas serán admisibles sólo en las instalaciones, construcciones y dotaciones para actividades temporales, ocasionales o extraordinarias en edificios existentes de concurrencia pública, así como en los casos previstos en los artículos 76.3 y 123, o en los supuestos de excepcionalidad contemplados en la disposición adicional primera del Decreto, siempre que se siga el procedimiento establecido en la misma.

3. Las ayudas técnicas deberán reunir las siguientes condiciones generales:

a) Posibilitar salvar desniveles de forma autónoma para personas usuarias de silla de ruedas.

b) Estar instaladas de forma permanente.

c) Tanto en las zonas de embarque como de desembarque dispondrán de un espacio libre de obstáculos en el que pueda inscribirse un círculo de 1,20 metros de diámetro.

d) Cumplir las condiciones de seguridad exigidas por la normativa sectorial que le sea de aplicación, debiendo acreditarse dichos extremos mediante las correspondientes certificaciones de conformidad u homologaciones expedidas por entidades oficialmente reconocidas.

e) Las plataformas salvaescaleras o de movimiento inclinado no invadirán el ancho libre de la escalera en su posición recogida, incluidos sus mecanismos, y ocuparán ese espacio sólo cuando estén funcionando.

4. Dada su naturaleza análoga, será también admisible, salvo en el supuesto recogido en el artículo 123, la utilización de rampas desmontables, siempre que reúnan las siguientes condiciones:

a) Sólo se permitirá su utilización de forma ocasional o extraordinaria.

b) Cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 22.

c) Serán sólidas y estables.

d) Deben mantenerse en uso durante el horario de servicio abierto al público y se mantendrán en adecuadas condiciones de conservación.

Sección 5.ª Espacios reservados en salas, recintos y espacios exteriores o interiores

Artículo 76. *Ámbito de aplicación y condiciones de los espacios reservados.*

1. En las salas, recintos y espacios exteriores o interiores de los edificios, establecimiento e instalaciones, de utilización y concurrencia pública destinados, con carácter permanente, temporal, efímero, ocasional o extraordinario a cualquiera de los usos o actividades relacionadas en los artículos 28.1 y 62, en los que se dispongan butacas, sillas o asientos, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se reservará un mínimo de dos espacios para personas usuarias de silla de ruedas ubicados según criterios de comodidad y seguridad junto a los espacios de circulación y vías de evacuación accesibles. Sin perjuicio de lo establecido en el Anexo III, en función del uso, aforo o capacidad.

b) La superficie reservada será horizontal y a nivel con los accesos.

c) Los espacios reservados deberán estar integrados dentro de la disposición del resto de los asientos. En las salas de cines, dichos espacios deberán situarse en el tramo comprendido entre las filas de la zona central o superior de las salas.

d) Los espacios reservados no podrán ubicarse en espacios residuales y aislados y que no se hubieran concebido como asiento para su utilización por el público en general.

e) El espacio libre entre las filas de butacas será mayor o igual a 0,50 metros para permitir el acceso y el uso a personas con movilidad reducida.

f) En el caso de que el espacio de butacas, sillas o asientos se disponga en graderío, la reserva de espacios para personas usuarias de silla de ruedas se localizará junto a los accesos a los distintos niveles de las gradas, estará próxima a algún espacio de circulación y a una vía de evacuación con una anchura mínima de 1,20 metros y al mismo nivel.

g) Las gradas se señalizarán mediante diferenciación cromática y de textura en sus bordes. Las butacas dispondrán, en su caso, de señalización numerológica (gráfica) en altorrelieve.

h) Los elementos de circulación vertical para acceder a los espacios reservados de las gradas cumplirán lo establecido en la Sección 4.ª del presente Capítulo.

i) El espacio reservado para cada persona usuaria de silla de ruedas será de 0,90 x 1,20 metros y estará debidamente señalizado con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

2. Asimismo se destinarán zonas preferentes para personas con dificultades visuales y auditivas, ubicándose en puntos donde las dificultades mencionadas se reduzcan. En el caso de que se preste el servicio de interpretación de lengua de signos, las personas sordas se ubicarán en las primeras filas.

3. Cuando se trate de salas, recintos o espacios, en los que existan tarimas, estrados o escenarios, en el supuesto de encontrarse dichos elementos a distinto nivel, éste se salvará mediante escalera y rampa o ayuda técnica que reúnan las condiciones establecidas en el los artículos 70, 72 y 75, respectivamente.

4. En el caso de aulas en edificios de uso docente, se habilitarán tantos espacios, que reúnan las condiciones establecidas en los apartados anteriores, como alumnos y alumnas usuarias de silla de ruedas utilicen dichas aulas.

5. Cuando en las salas destinadas a reuniones u otras actividades análogas, se dispongan sillas, butacas o asientos móviles, en el momento en que se vayan a celebrar las actividades de que se trate, será obligatorio habilitar tantos espacios como personas usuarias de silla de ruedas vayan a concurrir, en su caso, a las mismas.

Sección 6.ª Dependencias que requieran condiciones de intimidad

Artículo 77. *Aseos de uso público.*

1. En aquellos edificios, establecimientos e instalaciones que estén obligados por la normativa sectorial que les sea de aplicación a disponer de uno o varios aseos aislados de uso público, al menos uno de ellos, sin perjuicio del número establecido en el Anexo III, que podrá ser compartido por ambos sexos, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Estará dotado, como mínimo, de lavabo e inodoro.

b) Dispondrá de un espacio libre, no barrido por las puertas, donde se pueda inscribir una circunferencia de 1,50 metros de diámetro, que permita girar para acceder a los aparatos sanitarios.

c) En aseos compartimentados en aquellos espacios en los que exista un solo aparato sanitario, se permitirá reducir el diámetro de la circunferencia interior, no barrida por la puerta, a 1,20 metros.

d) Deberá posibilitarse el acceso frontalmente a un lavabo, para lo que no existirán obstáculos en su parte inferior, y éste estará a una altura comprendida entre 0,70 y 0,80 metros.

e) Igualmente, se deberá posibilitar el acceso lateral al inodoro disponiendo a este efecto de un espacio libre con un ancho mínimo de 0,70 metros.

f) La altura del asiento del inodoro estará comprendida entre 0,45 y 0,50 metros y éste será abatible.

g) El inodoro deberá llevar un sistema de descarga que permita ser utilizado por una persona con dificultad motora en miembros superiores, colocándose preferentemente mecanismos de descarga de palanca o de presión de gran superficie a una altura entre 0,70 y 1,20 metros del suelo.

h) El inodoro deberá ir provisto de dos barras laterales, debiendo ser abatible la que facilite la transferencia lateral.

i) Las barras serán de sección preferentemente circular, de diámetro comprendido entre 30 y 40 milímetros, separadas de la pared u otros elementos 45 milímetros y su recorrido será continuo. Las horizontales, para transferencias, se colocarán a una altura comprendida entre 0,70 y 0,75 metros del suelo y su longitud será de 20 ó 25 centímetros mayor que la del asiento del inodoro. Las verticales que sirvan de apoyo a un inodoro se situarán a una distancia de 30 centímetros por delante de su borde.

j) Los accesorios del aseo estarán adaptados para su utilización por personas con movilidad reducida.

k) La grifería será fácilmente accesible y automática, con sistema de detección de presencia o tipo monomando con palanca de tipo gerontológico.

l) El nivel mínimo de iluminación será de 100 luxes y los aparatos sanitarios se diferenciarán cromáticamente del suelo y de los paramentos verticales.

m) Las puertas contarán con un sistema que permita desbloquear las cerraduras desde fuera en caso de emergencia.

n) Los secadores, jaboneras, toalleros y otros accesorios, así como los mecanismos eléctricos, estarán a una altura comprendida entre 0,80 y 1,20 metros. El borde inferior del espejo no deberá situarse por encima de 0,90 metros de altura.

ñ) Deberá figurar en la puerta o junto a la misma en lugar visible el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

o) Se emplearán señalizadores de libre-ocupado de comprensión universal.

p) Deberán poseer, en su interior, avisador luminoso y acústico para casos de emergencia siempre que, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador deberá estar conectado con el sistema de alarma.

2. En los casos en que se disponga de núcleos de aseos, las condiciones establecidas en el apartado anterior se entenderán exigibles, al menos, a uno de los aseos de dichos núcleos.

3. En el supuesto en que se dispongan independientemente núcleos de aseos para cada sexo, se incluirá, al menos, un aseo que reúna las condiciones del apartado 1 por cada sexo, o bien un aseo aislado que podrá ser compartido por ambos sexos.

4. En caso de que se instalen aseos aislados y núcleos de aseos, bastará con que uno de los aseos cumpla las condiciones establecidas en el apartado 1.

5. Los aseos a que se refiere el presente artículo serán de uso preferente, no exclusivo, para personas con discapacidad.

Artículo 78. *Vestuarios, probadores y duchas.*

1. En todos los edificios, establecimientos e instalaciones en los que se dispongan vestuarios, probadores y duchas de utilización colectiva, al menos uno de cada uno de ellos, sin perjuicio del número establecido en el Anexo III, reunirá las siguientes características:

a) El vestuario o el probador tendrá unas dimensiones mínimas tales que pueda inscribirse en él una circunferencia de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.
b) Irán provistos de un asiento adosado a pared, con unas medidas mínimas de anchura, altura y fondo de 50, 45 y 40 centímetros, respectivamente, dotado de un espacio libre de 0,70 metros de ancho, para facilitar el acceso lateral.
c) Las repisas, perchas y otros elementos estarán situados a una altura comprendida entre 0,40 y 1,20 metros.
d) La ducha deberá ir enrasada con el pavimento y tendrá unas dimensiones mínimas de 1,80 metros de largo por 1,20 metros de ancho, libre de obstáculos a nivel de pavimento. Estará dotada de un asiento abatible de dimensiones mínimas iguales a las fijadas en vestuario y probador y con un espacio libre mínimo de 0,70 metros de ancho, que posibilite el acceso lateral. El maneral del rociador de la ducha, si es manipulable, estará situado a una altura comprendida entre 0,80 y 1,20 metros de altura. El suelo será antideslizante.
e) Tanto en los vestuarios como en las duchas se dispondrán barras metálicas horizontales a una altura de 0,75 metros.
f) Se permitirá cualquier solución de puerta, siempre que deje libre un círculo interior de 1,20 metros de diámetro, no barrido por la hoja de la misma.
g) Deberán poseer, en su interior, avisador luminoso y acústico para casos de emergencia siempre que, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador deberá estar conectado con el sistema de alarma.

2. Las dependencias a que se refiere el presente artículo serán de uso preferente, no exclusivo, para personas con discapacidad.

Artículo 79. *Dormitorios y unidades de alojamiento.*

1. Los dormitorios y unidades de alojamiento que, conforme a lo establecido en el Anexo III, hayan de reservarse en los edificios, establecimientos e instalaciones destinados a alojamiento para personas con movilidad reducida o con discapacidad sensorial, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las puertas deberán tener una anchura mínima libre de paso de 0,80 metros.
b) Las dimensiones espaciales y la distribución del mobiliario permitirán un espacio de giro de 1,50 metros de diámetro, como mínimo, que permita a las personas con movilidad reducida realizar un giro de 360 grados.
c) Los espacios de aproximación lateral a la cama y frontal a armarios y mobiliario tendrán una dimensión mínima de 0,80 metros. En el caso de camas dobles en un mismo dormitorio, las dimensiones de espacio de aproximación se cumplirán a ambos lados y entre camas si éstas están separadas.
d) La altura de las camas estará comprendida entre 0,45 y 0,50 metros desde el suelo para facilitar la transferencia desde la silla de ruedas, debiéndose dejar un espacio libre inferior de altura mayor o igual a 25 centímetros, de fondo entre 0,60 y 0,80 metros y ancho de 0,80 metros, de forma que permita el paso de los reposapiés de la silla de ruedas y del pie de la grúa de transferencia en caso de que sea necesario su uso.
e) Si el cuarto de baño o aseo está integrado en el dormitorio o unidad de alojamiento será accesible desde la misma y deberá reunir las condiciones exigidas en el artículo 121.
f) Los armarios empotrados no dispondrán de rodapié en el umbral debiendo estar al mismo nivel su pavimento que el de la habitación. Las puertas de los armarios serán correderas y las baldas, cajones y percheros se colocarán de forma que se permita su alcance a una altura comprendida entre 0,40 y 1,20 metros medidos desde el suelo.
g) Los cantos de los muebles serán redondeados.
h) Todos los mecanismos de accionamiento, regulación y control de las instalaciones se colocarán a una altura no superior a 1,40 metros ni inferior a 40 centímetros del suelo.

i) El espacio de barrido de las ventanas, en su caso, quedará fuera de las zonas de circulación, debiéndose colocar preferentemente ventanas de hojas correderas.

j) Los sistemas de apertura y cierre de carpintería y protecciones exteriores, tales como puertas, ventanas, persianas u otros se situarán a una altura máxima del suelo de 1,20 metros y libres de obstáculos en su frente.

k) Los antepechos de huecos de ventanas tendrán una altura máxima de 0,60 metros En cuanto a las condiciones de seguridad, se deberá contemplar lo señalado en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, referidas a la seguridad frente al riesgo de caídas y la seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento.

l) Deberán poseer avisador luminoso de llamada complementario al timbre acústico de la puerta así como dispositivo luminoso de emergencia, incluido en el aseo.

m) Desde la posición de acostada, la persona con movilidad reducida deberá poder acceder y controlar el apagado y encendido de la luz y, en su caso, del teléfono, del aire acondicionado y sistemas de llamada.

2. En los establecimientos destinados a alojamiento que se establecen en el Anexo III se dispondrá además de, al menos, una grúa de transferencia para las personas usuarias de silla de ruedas.

3. Los dormitorios o unidades de alojamiento a que se refieren los apartados anteriores serán de uso preferente, no exclusivo, para personas con discapacidad. No obstante, no podrán ofrecerse, reservarse o ser ocupadas por personas sin discapacidad hasta que no se haya ocupado el resto de los dormitorios o unidades de alojamiento disponibles.

4. Los dormitorios de los edificios, establecimientos e instalaciones de uso hospitalario, asistencial y de servicios sociales, en el caso de que estén destinados a personas con movilidad reducida, se regirán por la normativa sectorial que resulte de aplicación. Cuando en los dormitorios referidos se incluyan aseos, salvo mayores exigencias de la normativa anteriormente mencionada, se estará a lo dispuesto en el artículo 121.

Sección 7.ª Equipamientos y mobiliario

Artículo 80. *Mobiliario, complementos, y elementos en voladizo.*

1. En las zonas y dependencias de utilización colectiva, el mobiliario deberá permitir, en general, los espacios de maniobra necesarios para su uso y, en particular, cumplirá las siguientes condiciones:

a) La distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular, sean elementos constructivos o de mobiliario, será de 0,80 metros.

b) Los elementos de mobiliario dispondrán, a lo largo de los frentes que deban ser accesibles, de una franja de espacio libre de una anchura no inferior a 0,80 metros.

c) Todos aquellos elementos de mobiliario, complementos y elementos en voladizo contrastarán con su entorno y tendrán sus bordes redondeados, evitando materiales que brillen o destellen.

d) Todos aquellos elementos en voladizo estarán a una altura mínima del suelo de 2,20 metros.

2. En los edificios, establecimientos e instalaciones utilizados por las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales en los que sin llevar a cabo obras de reforma ni cambios de usos o actividades, se efectúen cambios sustanciales de amueblamiento que supongan modificaciones de su distribución o emplazamiento, ampliaciones o renovaciones, parciales o totales, del mobiliario y equipamiento existente que puedan incidir en las condiciones preexistentes de accesibilidad y, en consecuencia, afectar a las determinaciones establecidas en el presente Reglamento relativas a los accesos, itinerarios accesibles, vestíbulos, pasillos, huecos de paso u otros espacios de circulación, así como en aquellos supuestos de traslados a edificios, establecimientos o instalaciones, en los que hayan de implantarse amueblamientos y equipos de trabajo, será requisito previo elaborar planos de planta de amueblamiento a escala y acotados, acompañados de memoria descriptiva, que habrán de someterse a la correspondiente supervisión técnica, a fin de comprobar su adecuación a las normas contenidas en la presente Sección.

Artículo 81. *Mostradores, ventanillas y puntos de información.*

1. Deberán estar ubicados lo más cerca posible de los vestíbulos, salas de espera e itinerarios accesibles.
2. En los mostradores de atención o información al público existirá un tramo de, al menos, 0,80 metros de longitud, con una altura comprendida entre 0,70 y 0,80 metros, con un hueco mínimo en su parte inferior libre de obstáculos de 0,70 metros de alto y 0,50 metros de profundidad.
3. Cuando existan ventanillas de atención al público, al menos una de ellas, estará a una altura máxima de 1,10 metros.

Artículo 82. *Equipamiento complementario.*

Los teléfonos, máquinas expendedoras e informativas, papeleras, buzones, bancos o asientos, fuentes y bebederos que se implanten en la fachada, accesos o en el interior de los edificios de uso público, cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo II del Título I.

Artículo 83. *Mecanismos de accionamiento y control.*

1. Los interruptores, pulsadores, termostatos y demás elementos de accionamiento, regulación y control de uso público deberán posibilitar su manipulación por personas con discapacidad, prohibiéndose los de accionamiento rotatorio.
2. Los mecanismos de accionamiento y control deberán colocarse a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. En los enchufes se permitirá una altura de 30 centímetros. Todo ello sin perjuicio de lo exigido por la normativa específica que resulte de aplicación en cada caso.
3. Los interruptores y mecanismos, en general, de accionamiento y control, serán fácilmente localizables, con buen contraste cromático con el paramento para su identificación visual y de diseño tal que permitan su fácil accionamiento a personas con problemas de manipulación.

Sección 8.ª Piscinas de concurrencia pública

Artículo 84. *Condiciones generales de accesibilidad.*

Deberán ser accesibles, de acuerdo con las condiciones que se establecen en esta Sección, las piscinas de uso y concurrencia pública excepto las destinadas exclusivamente a competiciones deportivas que estarán sometidas a su normativa específica y las infantiles dada su escasa profundidad.

Artículo 85. *Itinerarios accesibles.*

Existirá, al menos, un itinerario accesible que una los vasos de las piscinas con las zonas de utilización colectiva y con los accesos a las mismas, a cuyos efectos los itinerarios peatonales, espacios al mismo nivel o entre distintos niveles y pavimentos, entre otros, reunirán las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 86. *Acceso a los vasos.*

1. Se posibilitará a las personas con movilidad reducida la entrada y salida a los vasos de las piscinas de forma autónoma y segura, para ello se dispondrá de los siguientes elementos:

a) Una grúa o elevador hidráulico debidamente homologados.
b) Una escalera accesible que cuente con dimensiones de peldaños de huella mínima de 30 centímetros y tabica de altura máxima de 16 centímetros. La huella será antideslizante. El ancho mínimo de la escalera será de 1,20 metros. Estarán dotadas de pasamanos a ambos lados, que reunirán las condiciones establecidas en el artículo 23, apartados 2 y 3, prolongándose en el arranque y final de la escalera.

2. En las piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo, se dispondrá para el acceso a los vasos, además de las grúas o elevadores y las escaleras

citadas en el apartado anterior, de rampa de acceso a la zona de menor profundidad. La pendiente de la misma no podrá superar el 8% y tendrá una anchura mínima de 0,90 metros. Su pavimento será antideslizante y no abrasivo y estará provista de pasamanos a ambos lados, que habrán de reunir las condiciones establecidas en el artículo 22.1.j).

Artículo 87. *Bordes.*

Los bordes de las piscinas deberán ser redondeados.

Artículo 88. *Vestuarios, duchas y aseos.*

Si existen vestuarios, duchas y aseos en las instalaciones donde estén ubicadas las piscinas, al menos uno de cada uno de ellos deberá ser accesible para cada sexo, según los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Sección 9.ª Áreas de trabajo y zonas de concurrencia pública

[. . .]

Sección 10.ª Aparcamientos de utilización colectiva en espacios exteriores o interiores adscritos a los edificios

Artículo 90. *Requisitos técnicos.*

1. Como norma general, en caso de existir aparcamientos de utilización colectiva, sean de carácter permanente o provisional, en espacios exteriores o interiores adscritos a los edificios, dichos aparcamientos deberán cumplir las condiciones establecidas en los artículos 29 y 30.

2. En el caso de que las plazas se ubiquen en espacios interiores del edificio, situados a distintos niveles, las reservadas a personas con movilidad reducida se situarán en el nivel más próximo a la salida y lo más cerca posible de los accesos al interior del edificio, establecimiento o instalación.

Sección 11.ª Pavimentos interiores

Artículo 91. *Requisitos técnicos.*

Los pavimentos de los espacios interiores cubiertos, de utilización colectiva, serán duros e indeformables y cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Sección 12.ª Información, señalización e iluminación

Artículo 92. *Información.*

1. La información relevante se dispondrá, al menos, en dos modalidades sensoriales para que pueda ser percibida también por las personas con discapacidad visual o auditiva.

2. La información estará dispuesta en los lugares cercanos a los accesos o fácilmente localizable desde éstos, teniendo en cuenta los usos y características de los edificios, establecimientos e instalaciones.

3. Los paneles de información, gráfica, estática o temporal estarán situados, preferentemente, en sentido perpendicular a los desplazamientos, y de forma que no queden ocultos por obstáculo alguno.

4. Para facilitar la comunicación con el entorno a las personas con discapacidad auditiva se complementarán los sistemas de aviso y alarma sonora con impactos visuales y se dispondrá de una clara señalización e información escrita. Asimismo se propiciará la amplificación de la información de carácter auditivo mediante la implantación de sistemas de megafonía y bucles magnéticos.

5. Los puntos de información que no estén atendidos directamente por personal estarán dotados de sistema de información complementaria como paneles gráficos, sistemas audiovisuales y planos táctiles.

6. La información se mantendrá permanentemente actualizada.

Artículo 93. *Señalización.*

Los edificios, establecimientos e instalaciones, dispondrán de diferentes sistemas de señalización, visuales, sonoros y táctiles que faciliten la accesibilidad de acuerdo con las siguientes indicaciones:

a) La señalización comenzará desde la fachada y se extenderá por toda la edificación, identificando las plantas, distribución de estancias y la específica en materia de emergencia.

b) Los itinerarios accesibles que conduzcan a las edificaciones deberán estar correctamente indicados a través de señales y paneles informativos exteriores.

c) Se identificarán todas las entradas y especialmente la entrada principal.

d) La señalización interior debe permitir el acceso a todas las dependencias proporcionando completa orientación, permitiendo la circulación interior de forma autónoma. Serán lugares preferentes de señalización los vestíbulos, el inicio de pasillos y las zonas de embarque y desembarque de escaleras, rampas y ascensores.

e) Se definirán itinerarios utilizando señalización adecuada, texturas diferenciadas o distintos colores en el suelo para servir de orientación hasta el lugar en que esté centralizada la información.

f) La señalización visual estará constituida por símbolos o caracteres gráficos, que reunirán las condiciones mínimas establecidas en el artículo 95, debiéndose diferenciar la señal del entorno.

g) Las señalizaciones acústicas se adecuarán a una gama audible y no molesta de frecuencias e intensidades, teniendo en cuenta a las personas que usan audífonos. Se usará una señal de atención previamente al mensaje.

h) Las señalizaciones de seguridad llamarán la atención sobre los objetos y situaciones de peligro y estarán acompañadas de las medidas de protección requeridas.

i) Deberán señalizarse con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, los accesos e itinerarios, aseos, ascensores, vestuarios, duchas y probadores o elementos de comunicación vertical, aparcamientos y espacios reservados que sean accesibles.

j) La rotulación destinada a planos de edificios, establecimientos e instalaciones, directorios, maquetas o placas de orientación se ubicarán en lugares transitados y lo más cerca posible a la puerta de entrada.

k) Cualquier tipo de rotulación estará iluminada de modo que permita su fácil percepción visual. Esta iluminación no debe producir sombras, reflejos, ni deslumbramientos, para ello no estará protegida por cristal.

Además del contraste cromático en el propio rótulo, también ha de existir tal contraste entre éste y la superficie donde va adosado.

l) La información podrá ser leída hasta una distancia máxima de 5 metros. Se debe colocar centrada a una altura medida desde el pavimento de 1,60 metros.

m) Los indicadores colgantes tendrán su parte inferior situada por encima de 2,20 metros y, en ningún caso podrán tapar o dificultar la visibilidad de señales de seguridad. Los indicadores sobre bases se colocarán fuera de los itinerarios accesibles.

n) La señalización se mantendrá permanentemente actualizada.

Artículo 94. *Iluminación y contraste.*

1. En los espacios de utilización colectiva la iluminación tendrá la intensidad y uniformidad necesaria según su uso y ubicación, evitando efectos de deslumbramiento.

2. La iluminación interior deberá adecuarse a la exterior disponiéndose unos niveles de iluminación diurna superiores a los nocturnos y mayores niveles en las áreas próximas a los accesos, en particular en los huecos de salida.

3. Se evitarán contraluces y las diferencias bruscas de iluminación.

4. La iluminancia mínima expresada en luxes en los vestíbulos será de 200, en los pasillos, rampas y escaleras de 150, y en la cabina de ascensor de 100.

5. Como norma general, las fuentes de luz se colocarán por encima de la línea de visión, evitando en lo posible deslumbramientos directos e indirectos.

6. Se resaltarán aquellos puntos de interés, tales como escaleras y sistemas de señalización u otros análogos a través de luces directas sobre ellos, o aumentando la intensidad lumínica.

7. Los niveles de reflectancia de superficie para techos oscilarán entre el 70%-90%, para paredes entre el 40%-60% y en suelos no superarán el 30%.

8. Se utilizará el factor «color» en la planificación y diferenciación de ambientes, que posibilite la orientación espacial.

Artículo 95. *Condiciones mínimas en el sistema escrito o pictográfico.*

1. El sistema escrito o pictográfico que se utilice en las informaciones y señalizaciones deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Deberá haber un buen contraste visual entre la figura y el fondo.

b) Se utilizarán símbolos y pictogramas reconocidos universalmente para facilitar la comprensión por parte de todas las personas usuarias.

c) Se evitará la colocación de dispositivos de control de las instalaciones idénticos para funciones distintas.

d) Cuando el mensaje escrito ocupe más de una línea, la justificación del texto irá ajustado a la izquierda, para localizar el inicio de cada línea.

e) El interlineado será el 25% ó 30% del tamaño de la fuente. Igualmente se utilizarán minúsculas y mayúsculas en los textos, así como en los folletos y carteles.

f) El tipo de letra a utilizar debe cumplir los siguientes requisitos:

– Ser sencilla, legible y sin deformaciones.

– La relación entre la anchura y la altura de las letras mayúsculas debe estar comprendida entre 0,70 y 0,85.

– El tamaño de la letra debe configurarse en función de la distancia a la que vaya a ser observada.

– Se utilizarán colores que presenten un fuerte contraste, para facilitar la percepción de la información.

– Sobre las superficies acristaladas verticales se deben colocar elementos opacos de señalización, para los que se recomienda que ocupen el ancho completo de la superficie, situados a doble altura, entre 0,85 y 1,10 metros, la primera; entre 1,50 y 1,70 metros la segunda.

– Las letras no deben estar situadas sobre ilustraciones o fotografías.

2. En las escaleras, rampas y ascensores la señalización configurada como sistema escrito o pictográfico debe permitir su identificación táctil mediante relieve y sistema braille.

3. En el mobiliario que por sus funciones debe ser manipulable, la señalización configurada como sistema escrito o pictográfico debe permitir su identificación táctil mediante relieve y sistema braille.

4. Las recomendaciones complementarias sobre el tamaño y cuerpo de letra y los colores para símbolos y fondos se recogen en el Anexo II.

Artículo 96. *Información, señalización, iluminación y condiciones mínimas en el sistema escrito o pictográfico en los edificios, establecimientos e instalaciones de los medios de transporte.*

La información, señalización, iluminación y condiciones del sistema escrito o pictográfico de los edificios, establecimientos e instalaciones de los medios de transporte, se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, y, con carácter supletorio y complementario, por lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 de este Reglamento.

Sección 13.ª Seguridad en caso de incendio

Artículo 97. *Normas generales.*

1. Los edificios, establecimientos e instalaciones, dispondrán de ascensor de emergencia con accesos desde cada planta que posibilitará la evacuación prioritaria de personas con movilidad reducida en función de su uso y altura de evacuación conforme a lo establecido

sobre seguridad en caso de incendio en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Los elementos constructivos que delimitan la caja del ascensor y sus zonas de espera serán resistentes al fuego.

2. Se dispondrán zonas de refugio delimitadas por elementos resistentes al fuego, para rescate y salvamento de personas con discapacidad, en todos los niveles donde no esté prevista una salida de emergencia accesible, conforme se determine en la normativa sectorial de aplicación o en la normativa que sirva de desarrollo del presente Decreto.

3. Los recorridos de evacuación, tanto hacia el espacio libre exterior, como hacia las zonas de refugio, estarán señalizados conforme a lo establecido sobre seguridad en caso de incendio, en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y contarán igualmente con señalización óptica, acústica y táctil adecuadas para facilitar la orientación de personas con diferentes discapacidades.

4. Los edificios, establecimientos e instalaciones, dispondrán de los equipos y mecanismos adecuados para la detección de incendios, así como la transmisión óptica y acústica de la alarma a las personas ocupantes, de modo que se facilite su percepción por personas con diferentes discapacidades.

CAPÍTULO II

Instalaciones, construcciones y dotaciones para actividades temporales, ocasionales o extraordinarias en edificios de concurrencia pública

[. . .]

CAPÍTULO III

Edificaciones de viviendas

Sección 1.ª Normas generales

Artículo 100. *Normativa sectorial de aplicación y exigencias mínimas.*

Sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial que resulte de aplicación, en lo referido a la accesibilidad y la eliminación de barreras serán de aplicación, con carácter preferente, a la construcción, reforma o alteración de uso o actividad de los espacios exteriores e interiores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario a que se refiere el artículo 2.1.j), y a las viviendas recogidas en el artículo 2.1.i), las normas contenidas en el presente Capítulo, salvo que en aquélla se establezcan mayores exigencias y garantías.

Sección 2.ª Espacios, instalaciones y edificaciones complementarias de uso comunitario

Artículo 101. *Espacios exteriores.*

Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario, situadas en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas, se regirán por lo establecido en el Capítulo I del Título I.

Artículo 102. *Instalaciones, establecimientos y edificaciones complementarias.*

Las instalaciones, establecimientos y edificaciones complementarias de uso comunitario de las viviendas se regirán por lo establecido en el Capítulo I del Título II.

Artículo 103. *Aparcamientos.*

1. En el caso de aparcamientos, cualquiera que sea su ubicación, si son en parte o totalidad de uso y concurrencia pública, en cuanto se refiere a reserva de plazas se estará a lo dispuesto en los artículos 29 y 30.

2. En el supuesto de aparcamientos de uso exclusivo de la comunidad de propietarios y propietarias se reservarán tantas plazas accesibles como viviendas destinadas a personas con movilidad reducida existan en la comunidad.

3. Los espacios de garaje de los edificios de viviendas, aunque sus plazas sean de titularidad privada, serán considerados espacios de utilización colectiva de dichos edificios y, por tanto, deberán ser accesibles a las personas con discapacidad desde las zonas de uso comunitario de los mismos, bien mediante rampa o ascensor, cuando éste sea exigible conforme al artículo 106.2.

Artículo 104. *Itinerarios interiores y elementos de uso comunitario accesibles.*

1. En los edificios de viviendas deberán ser accesibles los siguientes itinerarios y espacios:

a) Las áreas y dependencias comunitarias.

b) La comunicación entre el exterior y las zonas y dependencias comunitarias del interior del edificio.

c) Los recorridos de conexión en cada planta entre las zonas y dependencias de uso comunitario y las viviendas.

d) Al menos un recorrido de conexión entre las zonas y servicios de uso comunitario exteriores e interiores y las viviendas.

e) Al menos un itinerario desde el acceso del edificio hasta la rampa, ascensor o tapiz rodante, o en su caso, a la zona prevista de futura instalación del ascensor.

2. En los edificios con viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, deberán ser accesibles a dichas personas los porteros automáticos, buzones, llaves de paso u otros elementos análogos que estarán situados a una altura máxima de 1,20 metros.

Artículo 105. *Accesos desde el exterior.*

Los accesos desde el exterior deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) De existir varios accesos al interior del edificio, al menos uno de ellos deberá ser accesible conforme a lo establecido en el artículo 64. De existir sólo uno, éste será accesible.

b) El acceso a que se refiere el párrafo anterior deberá ser el principal.

Artículo 106. *Accesos a las distintas plantas o niveles.*

1. Entre los espacios accesibles ubicados en cotas distintas existirá al menos un itinerario accesible entre diferentes niveles que contará, como mínimo, con un medio accesible alternativo a las escaleras.

2. Con independencia de que existan escaleras, en el acceso a las viviendas situadas en las distintas plantas o desniveles de los edificios de viviendas plurifamiliares, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) En los edificios de dos plantas sobre la rasante, con un número igual o inferior a seis viviendas, se reservará el espacio estructural correspondiente para posibilitar la instalación futura de un ascensor accesible, a cuyos efectos se recogerán en la documentación relativa al proyecto de ejecución tanto los elementos estructurales previstos como los cambios de distribución de los espacios que precise su instalación.

b) En los edificios de dos plantas sobre rasante con más de seis viviendas, y en aquellos que tengan tres o más plantas, cualquiera que sea el número de viviendas, se dispondrá de ascensor.

3. Para el supuesto de que existieran varias unidades del medio accesible elegido como alternativa a la escalera, la obligación de accesibilidad será exigible sólo a una de ellas.

4. En caso de que se instale ascensor, éste deberá reunir las condiciones establecidas en el artículo 74. Tanto el ascensor como el hueco previsto, en su caso, para su futura instalación deberán llegar hasta las zonas de aparcamiento situadas en las plantas del sótano, así como a las azoteas si éstas son visitables.

5. Quedan excluidas de las exigencias previstas en los apartados anteriores las viviendas de autopromoción individual para uso propio.

6. En las obras de reforma, cuando por imposibilidad física sean inviables las soluciones previstas en los apartados anteriores se podrá admitir la instalación de ayudas técnicas a las que se refiere el artículo 75, siempre que reúnan las condiciones establecidas en el mismo.

Artículo 107. *Escaleras.*

Las escaleras cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 70, salvo las recogidas en los apartados 2.a), 3.a), 4.a), 4.c) y 5.b), y las que se determinan a continuación:

a) La anchura libre de los peldaños será como mínimo de 1 metro. En este espacio no se descontarán los de los pasamanos cuando éstos sobresalgan de la pared menos de 12 centímetros. En tramos curvos, la anchura de 1 metro debe excluir las zonas en las que la dimensión de la huella sea menor que 17 centímetros.

b) En las mesetas deberá poder inscribirse una circunferencia, al mismo nivel y libre de obstáculos, mínima de 1,20 metros cuando haya puertas de acceso a viviendas, y de 1 metro en el resto de los casos, sin que pueda ser invadidas por puertas o ventanas. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta.

c) En los tramos de escalera que estén delimitados por paramentos verticales, se dispondrá al menos en uno de ellos de un pasamanos.

Artículo 108. *Vestíbulos, pasillos y huecos de paso.*

Los vestíbulos, pasillos y huecos de paso, se regirán por lo dispuesto en los artículos 66 y 67.

Artículo 109. *Rampas.*

Las rampas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 72.

Artículo 110. *Equipamiento y mobiliario.*

El equipamiento y mobiliario de las zonas y dependencias comunitarias se regirá por lo establecido en la Sección 7ª del Capítulo I del Título II.

Sección 3.ª Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida

Artículo 111. *Número y proporciones.*

1. A fin de garantizar a las personas con movilidad reducida permanente el acceso a una vivienda, a través de la compra o el alquiler de la misma, en los proyectos de viviendas protegidas y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y las entidades vinculadas o dependientes de las mismas, sean promovidas por las personas o entidades promotoras públicas o privadas, se reservarán viviendas con las características establecidas en la Sección 4.ª del presente Capítulo en función a las siguientes proporciones:

a) De 17 a 39 viviendas: 1 vivienda.
b) De 40 a 66 viviendas: 2 viviendas.
c) De 67 a 99 viviendas: 3 viviendas.
d) De 100 a 133 viviendas: 4 viviendas.
e) De 134 a 165 viviendas: 5 viviendas.
f) De 166 en adelante: 3% redondeado (≥0,5 al alza; <0,5 a la baja).

2. Aquellas personas o entidades promotoras de viviendas libres que reserven voluntariamente viviendas para personas con movilidad reducida de las características anteriormente señaladas, podrán recibir las ayudas, incentivos o beneficios específicos que se determinen por las disposiciones que desarrollen el presente Decreto. Se valorará el cumplimiento del principio de igualdad de género para su concesión, de conformidad con lo

establecido en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

3. Si existen anejos vinculados a las viviendas accesibles se reservarán en las mismas condiciones y con los mismos requisitos que dichas viviendas.

4. Salvo que entre sus componentes existan personas con movilidad reducida, las promociones que se ejecuten para uso propio en régimen de cooperativas o de comunidad de propietarios y propietarias quedarán eximidas de la obligación de reserva que establece el apartado 1.

5. En el supuesto de que las viviendas objeto de esta reserva no fueran solicitadas por personas con movilidad reducida habrán de ser ofrecidas a entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro para que las destinen a servicio residencial para estas personas.

Artículo 112. *Exenciones.*

1. Las personas o entidades promotoras privadas de viviendas protegidas, en aplicación de la reserva mencionada en el artículo anterior, podrán sustituir la adecuación interior de las viviendas a que estuviesen obligados por la constitución de un aval de entidad financiera legalmente reconocida que garantice la realización de las obras necesarias para las adecuaciones correspondientes. Dicho aval será, como mínimo, por el 15% del precio máximo autorizado de venta de la vivienda, se presentará conjuntamente a la solicitud de calificación provisional y podrá procederse a su cancelación previa autorización de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda en los casos siguientes:

a) En el caso de que la vivienda haya sido adjudicada a una persona con movilidad reducida o entidades a que se refiere el artículo 111.5 y siempre que la entidad promotora acredite dicha adjudicación, lo que supondrá la obligación de ejecutar la vivienda accesible y la modificación correspondiente de la resolución de calificación provisional inicialmente emitida.

b) Cuando no existieran personas solicitantes con movilidad reducida o entidades a que se refiere el artículo 111.5, la entidad responsable de la adjudicación acreditará la inexistencia de solicitantes interesados o interesadas en la promoción de viviendas de que se trate. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la normativa sobre vivienda que resulte de aplicación.

2. En los distintos documentos del proyecto que, junto al aval, se presenten para la calificación provisional, deberán quedar claramente identificadas, justificadas, definidas y valoradas las obras de reforma necesarias para la adaptación de las viviendas de reserva, a través de la documentación gráfica y escrita correspondiente.

Artículo 113. *Procedimiento de adjudicación.*

1. Para la adjudicación de las viviendas reservadas a personas con movilidad reducida se seguirá el procedimiento que corresponda según la normativa vigente en materia de viviendas.

2. El reconocimiento de algún grado de minusvalía no eximirá a la persona solicitante del cumplimiento de los demás requisitos establecidos por la normativa vigente en materia de viviendas.

3. Cuando en el momento de la adjudicación hubiere igual o superior número de personas solicitantes usuarias de silla de ruedas que el cupo de viviendas reservadas, dicha adjudicación se efectuará exclusivamente entre dichas personas solicitantes. A estos efectos tendrán también la consideración de solicitantes, los familiares, cónyuges o parejas de hecho que justifiquen fehacientemente la convivencia con la persona usuaria de silla de ruedas.

En caso de que el cupo de viviendas reservadas fuere superior al número de personas referidas en el apartado anterior, o no existieren solicitudes de dichas personas, las viviendas restantes se adjudicarían a personas solicitantes con movilidad reducida permanente en los desplazamientos o en la deambulación que acrediten la necesidad de que la vivienda sea accesible, mediante certificado expedido por la Consejería competente en materia de integración social de personas con discapacidad. A estos efectos tendrán

también la consideración de solicitantes, los familiares, cónyuges o parejas de hecho que justifiquen fehacientemente la convivencia con la persona con movilidad reducida.

4. Cuando las personas solicitantes sean familiares, cónyuges o parejas de hecho de una persona con movilidad reducida, estas personas únicamente podrán presentar, de forma conjunta, una solicitud.

5. En el supuesto de que no existieran demandantes de viviendas reservadas, la entidad responsable de la adjudicación deberá comunicar dicho extremo a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de integración social de personas con discapacidad que podrá aportar demandantes interesados en esas viviendas.

6. Si en el plazo de diez días, contados a partir de la comunicación prevista en el apartado anterior, no se recibe ninguna contestación, la entidad responsable de la adjudicación podrá adjudicar dichas viviendas como parte del cupo general.

7. También podrán participar en el procedimiento de selección para la adjudicación de las viviendas reguladas en este artículo, las personas que necesiten una vivienda adaptada cuando alguno de los componentes de la unión familiar tenga movilidad reducida y sean titulares de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, siempre que ésta no reúna los requisitos previstos en la Sección 4.ª del presente Capítulo, o que esté ubicada en edificios que no reúnan los requisitos establecidos en la Sección 2.ª del presente Capítulo. A estos efectos se consideran integrantes de la unión familiar los familiares, cónyuges o parejas de hecho.

Sección 4.ª Requisitos que han de reunir las viviendas reservadas

Artículo 114. *Emplazamiento y programa familiar.*

Las viviendas de reserva se diseñarán de forma que reúnan las mismas condiciones que el resto de la promoción, en cuanto se refiere a programas familiares y emplazamiento.

Artículo 115. *Acceso a la vivienda, pasillos y vestíbulos.*

El interior de las viviendas reservadas deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Las puertas de acceso a la vivienda y todas las interiores cumplirán los apartados 1.a), c), d), e), 3, 4, 6 y 8 del artículo 67.

b) Los pasillos en línea recta tendrán una anchura mínima de 0,90 metros, debiéndose ensanchar a 1 metro en los cambios de dirección y frente a las puertas que no sean perpendiculares al sentido de avance.

c) Cuando existan vestíbulos, deberá poder inscribirse en los mismos un círculo de 1,20 metros de diámetro libre de todo obstáculo, considerando obstáculo también el barrido por las hojas de las puertas y el mobiliario.

Artículo 116. *Terrazas, balcones y azoteas.*

1. Se deberá asegurar la accesibilidad desde el interior al exterior de terrazas, balcones y azoteas y viceversa, al tiempo que se garantice la estanqueidad del umbral de salida. A tales efectos, desde el interior la altura a superar será como máximo de 2 centímetros, y desde el exterior será inferior a 5 centímetros.

2. En el supuesto de que se dispongan tendederos, éstos estarán situados a una altura máxima de 1,20 metros.

Artículo 117. *Carpinterías y elementos de protección y seguridad.*

A las carpinterías y elementos de protección y seguridad de las viviendas accesibles les serán exigibles las prescripciones establecidas en el artículo 67 que les resulten de aplicación, además de las que se establecen en los siguientes apartados:

a) Los sistemas de apertura y cierre de carpintería y protecciones exteriores tales como ventanas, persianas, u otros análogos, se situarán a una altura máxima de 1,20 metros libre de obstáculos en el frente de acceso a las mismas.

b) El espacio de barrido de las hojas de las ventanas quedará fuera de las zonas de circulación, debiéndose colocar preferentemente ventanas de hojas correderas.

c) Los antepechos de huecos de ventanas serán de fábrica y tendrán una altura máxima de 0,60 metros debiendo disponer el hueco, en su parte inferior, de elementos de carpintería fija hasta una altura mínima de 0,95 metros del pavimento, provistas de acristalamiento de seguridad o barras de protecciones metálicas.

d) Los armarios empotrados no dispondrán de rodapié ni umbral, debiendo estar al mismo nivel su pavimento que el de la dependencia a que pertenezcan. Asimismo, sus puertas serán correderas, y las baldas, cajones y percheros se colocarán de forma que se permita su alcance a una altura comprendida entre 0,40 y 1,20 metros medidos desde el suelo.

Artículo 118. *Instalaciones.*

1. Las griferías serán fácilmente accesibles y automáticas con sistema de detección de presencia o de tipo monomando con palanca de tipo gerontológico.

2. Las llaves de corte general no deben situarse por encima de 1,40 metros y serán accesibles y libres de obstáculos.

3. Los calentadores individuales instantáneos serán de encendido automático.

4. Los mecanismos de apertura así como los receptores de portero automático estarán a una altura de 1,20 metros.

5. Los interruptores, pulsadores, termostatos, cuadros eléctricos de protección individual u otros elementos de accionamiento, regulación y control deberán posibilitar su manipulación por personas con deficiencias de movilidad o de comunicación, prohibiéndose específicamente los de accionamiento rotatorio. Los interruptores serán del tipo de presión, de gran superficie, y las tomas de corriente serán del tipo que facilite el machihembrado y la posibilidad de abrir y cerrar la corriente. Se colocarán a una altura máxima de 1,20 metros facilitándose su colocación mediante la diferenciación cromática respecto la superficie del entorno.

Artículo 119. *Cocinas.*

La cocina se ajustará a los siguientes parámetros:

a) Frente a la puerta se dispondrá de un espacio libre donde pueda inscribirse un círculo de 1,20 metros de diámetro.

b) Deberá poder inscribirse frente al fregadero un círculo de 1,20 metros de diámetro libre de todo obstáculo, entendiéndose como tales los elementos fijos, mobiliario y el abatimiento de las puertas. Se admitirá que para cumplir este requisito se considere hueco el espacio inferior.

c) La distancia libre de paso entre dos elementos de mobiliario no será inferior a 0,70 metros.

d) Cuando la cocina esté dotada de equipamiento, éste se adaptará a las necesidades de la personas con movilidad reducida respecto a la altura de uso de los aparatos, mobiliario y otros elementos de ayuda para su movilidad. La grifería será fácilmente accesible y automática con sistema de detección de presencia o de tipo monomando con palanca de tipo gerontológico, y se situará por encima del plano de trabajo a una altura entre 0,85 y 1,10 metros del pavimento dentro de la zona de alcance horizontal de 0,50 metros.

e) Bajo el fregadero se dejará un espacio libre mínimo de 0,70 metros de altura y 0,60 metros de fondo, y 0,80 metros de ancho, que permita la aproximación frontal al mismo.

f) Se grafiarán en planos de planta y a escala 1:50, las áreas de trabajo formadas por frigoríficos, placas de cocina, horno, fregadero, lavadero y almacén o despensa, en su caso, garantizando que se permita la maniobrabilidad, uso y alcance de estos elementos por una persona usuaria de silla de ruedas.

Artículo 120. *Dormitorios.*

Todos los dormitorios deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Podrá inscribirse frente a la puerta de acceso y junto a un lado de la cama un círculo libre de todo obstáculo de 1,20 metros de diámetro.

b) La distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular, sean elementos constructivos o de mobiliario, será de 0,80 metros.

c) Los elementos de mobiliario dispondrán, a lo largo de los frentes que deban ser accesibles, de una franja de espacio libre de una anchura no inferior a 0,70 metros.

d) Desde la posición de acostada la persona con movilidad reducida usuaria deberá poder acceder y controlar, de forma autónoma, el encendido y apagado de la luz.

Artículo 121. *Cuartos de baño.*

Todos los cuartos de baño de la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Dispondrá de un espacio libre, no barrido por el área de apertura de las puertas, donde se pueda inscribir una circunferencia de 1,20 metros de diámetro, que permita girar para acceder a todos los aparatos.

b) Dispondrá al menos de un inodoro, lavabo y ducha. Esta última deberá ir enrasada con el pavimento y cumplirá con las prescripciones establecidas en el artículo 78.1.d).

c) Será posible acceder frontalmente al lavabo para lo que no existirán obstáculos en su parte inferior y estará a una altura comprendida entre 0,70 y 0,80 metros. No se adosarán al lavabo toalleros u otros elementos que impidan el acceso frontal al mismo por una persona usuaria de silla de ruedas.

d) Habrá de ser también posible acceder lateralmente a la ducha y al inodoro disponiendo de un espacio libre de una anchura mínima de 0,70 metros. Se admitirá que para cumplir este requisito sea necesario prescindir del bidé.

e) La altura del asiento del inodoro estará comprendida entre 0,45 y 0,50 metros del suelo, para ello se recomienda los inodoros de tipo suspendido. La tapa será abatible.

f) El inodoro deberá ir provisto de dos barras laterales, debiendo ser abatible la que posibilite la transferencia lateral.

g) Las barras serán de sección preferentemente circular, de diámetro comprendido entre 30 y 40 milímetros, separadas de la pared u otros elementos 45 milímetros y su recorrido será continuo. Las barras horizontales para las transferencias se colocarán entre 0,70 y 0,75 metros del suelo y su longitud será entre 20 y 25 centímetros mayor que la del asiento del aparato. Las barras verticales que sirvan de apoyo a un aparato se situarán a 30 centímetros por delante de su borde.

h) El inodoro deberá llevar un sistema de descarga que permita ser utilizado por una persona con dificultad motora en miembros superiores, a cuyos efectos se evitarán los fluxómetros, colocándose preferentemente mecanismos de descarga de palanca o de presión de gran superficie a una altura entre 0,70 y 1,20 metros del suelo.

i) La grifería será fácilmente accesible y automática, con sistema de detección de presencia o tipo monomando de tipo gerontológico. El maneral del rociador de la ducha, si es manipulable, estará situado a una altura comprendida entre 0,80 metros y 1,20 metros de altura.

j) Los aparatos sanitarios se diferenciarán cromáticamente del suelo y de los paramentos verticales.

k) Los accesorios del aseo estarán adaptados para su utilización por personas con movilidad reducida y estarán situados a una altura comprendida entre 0,80 metros y 1,20 metros de altura.

Artículo 122. *Salones de estar y comedores.*

Los salones de estar y los comedores deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Frente a las puertas de acceso se dispondrá de un espacio libre de todo obstáculo donde pueda inscribirse un círculo de 1,20 metros de diámetro.

b) La distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular, sean elementos constructivos o de mobiliario, será de 0,70 metros.

c) Los elementos de mobiliario, fijos o móviles, dispondrán a lo largo de los frentes que deban ser accesibles de una franja de espacio libre de una anchura mínima de 0,70 metros.

d) Se deberá permitir en todo caso el giro de 360 grados a una persona usuaria de silla de ruedas.

Artículo 123. *Acceso a las distintas plantas o desniveles.*

1. Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las distintas plantas o desniveles en las zonas de uso privativo, tanto exteriores como interiores, incluidos, en su caso, el aparcamiento y la azotea si es transitable, de las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, deberá realizarse mediante ascensor, rampa o tapiz rodante que reúnan las condiciones establecidas en el presente Reglamento pudiéndose utilizar, como alternativa, plataformas salvaescaleras o plataformas verticales siempre que permitan su uso a personas usuarias de silla de ruedas, de forma permanente y autónoma, estén debidamente homologadas y reúnan las condiciones establecidas en el artículo 75.

2. En ningún caso será admisible que, ante la necesidad de implantar los dispositivos a que se refiere el apartado anterior, el precio de la vivienda se incremente por tal motivo, salvo que ello implique aumento de superficie.

TÍTULO III

Accesibilidad en el transporte

[. . .]

TÍTULO IV

Medidas de fomento, control y seguimiento

CAPÍTULO I

Medidas de fomento

Artículo 134. *Acciones formativas y de sensibilización.*

La Administración de la Junta de Andalucía impulsará, fomentará e incentivará, mediante subvenciones y ayudas económicas, las acciones informativas, divulgativas y formativas, como cursos, jornadas, seminarios u otros análogos sobre accesibilidad y, asimismo, emprenderá las acciones pertinentes para que la impartición y el conocimiento de la materia objeto de este Reglamento se introduzca tanto en la enseñanza primaria como en las titulaciones universitarias cuyo ejercicio profesional incida en la accesibilidad. A fin de integrar la perspectiva de género en el desarrollo de estas acciones se garantizará un uso no sexista del lenguaje y un tratamiento igualitario de la información en los contenidos e imágenes utilizados.

CAPÍTULO II

Medidas de control

Artículo 135. *Licencias y autorizaciones.*

1. Sin perjuicio de los requisitos o condiciones que vengan exigidos por la normativa sectorial que, en cada caso, resulte de aplicación, el cumplimiento de las previsiones contenidas en el presente Reglamento y de las normas que lo desarrollen será exigible, en su caso, para el visado o supervisión de los proyectos y documentos técnicos, para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, proyectos y documentos técnicos, para la concesión de las preceptivas licencias de edificación y uso del suelo, de ocupación, de apertura o funcionamiento, y para el otorgamiento de la correspondiente concesión, calificación o autorización administrativa.

2. Con carácter previo a la puesta en funcionamiento de las actividades relacionadas en el artículo 28 y el Capítulo II del Título II, para las que sea preciso la implantación de instalaciones, construcciones y dotaciones, fijas, eventuales o efímeras, para el desarrollo de actividades temporales, ocasionales o excepcionales, tanto en edificios y establecimientos de titularidad pública como privada, como en los espacios libres exteriores, vías públicas o infraestructuras, cuando sea necesario para ello solicitar las correspondientes licencias,

autorizaciones o permisos de apertura y funcionamiento a los Ayuntamientos u organismos administrativos competentes para su otorgamiento, habrá de presentarse la documentación gráfica y escrita de la que pueda deducirse, de forma clara e inequívoca, que se cumplen las prescripciones establecidas en el Capítulo III del Título Preliminar. Una vez montadas las instalaciones, construcciones y dotaciones temporales o efímeras de que se trate, se podrán llevar a cabo por parte de los órganos municipales, u órganos administrativos competentes que, en su caso, hubieren concedido las licencias o autorizaciones pertinentes, las inspecciones técnicas correspondientes a fin de verificar, que se ajustan a las condiciones que sirvieron de base para conceder las autorizaciones para su puesta en marcha.

Artículo 136. *Contratación administrativa.*

En los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas que rijan la adjudicación y ejecución de los contratos del sector público, así como en las normas e instrucciones que se elaboren por los órganos de contratación para la redacción de proyectos y documentos técnicos y para la dirección de obras, entre otros, se recogerá, de modo expreso, la obligación de observar el cumplimento de lo preceptuado por el presente Decreto y sus normas de desarrollo.

Artículo 137. *Inspecciones y supervisiones.*

Los órganos de control técnico con funciones de visado, supervisión e inspección en la redacción de proyectos u otros documentos técnicos, así como los que hayan de intervenir en las recepciones, licencias, calificaciones y autorizaciones finales, supervisarán el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto y sus normas de desarrollo, a cuyos efectos deberán llevar a cabo las mediciones y comprobaciones pertinentes.

[. . .]

§ 26

Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 255, de 31 de diciembre de 2011
«BOE» núm. 17, de 20 de enero de 2012
Última modificación: 2 de julio de 2018
Referencia: BOE-A-2012-877

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

A todos los que la presente vieren, sabed:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española establece en su artículo 129.2 que los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. Por su parte, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 58.1.4.º atribuye competencias exclusivas a la Comunidad Autónoma en materia de fomento, ordenación y organización de cooperativas, y más específicamente la regulación y el fomento del cooperativismo; además, su artículo 172.2 establece que serán objeto de atención preferente, en las políticas públicas, las cooperativas y demás entidades de economía social.

Con base en los textos referidos –en el caso del segundo, de su predecesor, el Estatuto de Autonomía para Andalucía de 1981– se promulgaron las Leyes 2/1985, de 2 de mayo, y 2/1999, de 31 de marzo, ambas, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

La necesidad de dotar a dicho sector de un nuevo texto legal transcurrido un periodo de tiempo relativamente breve, poco más de una década, requiere ciertamente una justificación. No cabe duda de que en dicho periodo tanto la realidad socioeconómica sobre la que operan los distintos agentes económicos como la normativa y políticas de la Unión Europea en relación con la pequeña y mediana empresa han cambiado notablemente. Pero, más allá de lo que puede considerarse una adaptación a la lógica evolución del entorno económico y normativo en que se insertan estas entidades, lo que justifica una ley de nueva planta es, junto a la profusión y heterogeneidad de las reformas, que estas afecten sensiblemente al modelo de empresa que se regula.

Las sociedades cooperativas son, en lo esencial, empresas democráticas y solidarias que hacen de la formación de sus integrantes y de la cooperación herramientas privilegiadas para su desarrollo. Sin embargo, junto a esos elementos identificadores coexisten todavía hoy en el ámbito cooperativo determinados postulados y categorías que no solo no integran o se derivan de los principios cooperativos sino que, además, contribuyen a hacer una interpretación de dichos principios alejada de la cambiante realidad socioeconómica a la que toda empresa, cooperativa o no, debe adaptarse. A este respecto, es objetivo de la presente ley eliminar todos los obstáculos que impiden el desarrollo integral de las sociedades cooperativas con respeto a los valores que esencialmente las caracterizan. Sin perjuicio de su posterior reseña en los capítulos correspondientes, la reforma operada en este ámbito se extiende a aspectos tales como las distintas formas de organizar el órgano de administración de estas empresas; la pervivencia, o no, de ciertos órganos sociales; la compatibilidad del principio de puerta abierta con el establecimiento de un periodo de prueba societario; el eventual incremento de la aportación del nuevo socio; la libertad de transmisión de las participaciones sociales; la asunción de instrumentos financieros existentes en el mercado compatibles con la naturaleza de estas sociedades; el reajuste del importe y destino de los fondos sociales obligatorios; la reducción drástica de las autorizaciones administrativas, o la simplificación societaria y contable de estas sociedades. En el caso de determinadas clases de cooperativas, las de trabajo y las agrarias, concierne asimismo a cuestiones tales como la flexibilización del régimen del trabajo por cuenta ajena o el voto plural, respectivamente. Por lo demás, no es de extrañar que, en más de un supuesto, pautas comunitarias y necesidad interna de renovación coincidan plenamente.

Junto a ello, y en cierto modo en un sentido inverso, hay valores y principios que, sin formar parte expresa del ideario cooperativo inicial, entre otras, por razones cronológicas, se incardinan en la misma corriente de pensamiento progresista que en sus orígenes asumió dicho sector, hasta el punto de que en la actualidad forman parte del compromiso de buena parte del mismo. Es el caso de la igualdad de género, de la sostenibilidad empresarial y medioambiental, o del fomento del empleo. Incumbe ahora a la ley incorporarlos formalmente, en el convencimiento de que, lejos de tratarse de cuestiones pasajeras, constituyen aspiraciones de largo alcance que, como se ha dicho, se ajustan ejemplarmente a la naturaleza y objetivos de estas empresas, cumpliéndose además, en el caso de la igualdad de género, con la normativa en vigor al respecto.

En el plano formal merecen destacarse dos aspectos de la norma íntimamente ligados a su contenido. De una parte, se trata de un texto que, dada la complejidad de la materia que regula, es relativamente escueto, al contemplar un desarrollo reglamentario más extenso y de carácter general, inusual en el caso de normas precedentes sobre la materia. De otra, dicho texto contiene multitud de remisiones a los estatutos sociales, a fin de permitir el desarrollo autónomo de un buen número de materias con arreglo a las necesidades singulares de cada empresa. Es vocación de toda norma de rango legal su permanencia en el tiempo, y ambas técnicas contribuirán en este caso a asegurarla habida cuenta de la realidad muy cambiante en que se inserta, que en el pasado ha obligado a sucesivas renovaciones de carácter general.

La presente ley se estructura en cinco títulos y consta de ciento veintiséis artículos, una disposición adicional, dos transitorias, una derogatoria y tres finales.

II

En el título preliminar destaca la reformulación que se hace de los principios por los que habrán de regirse las sociedades cooperativas andaluzas. En general, el cotejo de los principios del artículo 4 con los aprobados por la Alianza Cooperativa Internacional no revela tanto contradicción como reequilibrio o adaptación evolutiva.

III

En el apartado dedicado a la constitución de la sociedad cooperativa destaca como novedad significativa la posibilidad de constituir una sociedad cooperativa andaluza sin necesidad de escritura notarial, con alguna excepción, siguiendo los principios auspiciados por la Unión Europea sobre la pequeña y mediana empresa relativos a simplificar la

legislación existente o reducir las cargas administrativas que pesan sobre las empresas. Aunque, en principio, pudiera parecer que esta decisión resta garantías al proceso constitutivo, la configuración de un registro público, altamente especializado e íntegramente telemático, está en condiciones de asegurar garantías similares a las que presta la intervención de un fedatario público que, salvo en algún caso, se configura como opcional.

IV

En lo que respecta al régimen social de estas empresas, destaca la potenciación de la figura del inversor o inversora, a los que se permite una mayor participación en el capital social, se modifica el límite de su capacidad de decisión y se diversifica su remuneración, de manera que su perfil resulte más atractivo y permita su ingreso en la sociedad para contribuir a solventar las necesidades de financiación. Especial relevancia cobra el incremento de su participación en el capital, por cuanto en ocasiones, durante la vigencia de la actual ley, una persona –especialmente jurídico-pública, pero también privada– ha estado en condiciones de aportar al proyecto empresarial cooperativo elementos estratégicos de gran valor, como terrenos o instalaciones, impidiendo dicha normativa que se lleve a efecto por exceder de los estrechos márgenes establecidos. Coherente con la promoción de esta figura, la ley le reserva un capítulo propio y prescinde del eufemismo «asociado» que el texto legal precedente utilizaba.

V

Relativo todavía al régimen social de estas entidades pero extendiéndose asimismo a su régimen orgánico, destaca una de las novedades fundamentales de la presente ley, cual es la incorporación de las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación. Ello incluye tanto la relación de la entidad con sus personas socias como la constitución y funcionamiento de sus órganos sociales. Son innumerables las aplicaciones que estas tecnologías pueden tener en la vida societaria, facilitando su fluidez y salvando obstáculos de carácter físico, muy especialmente en el supuesto de sociedades de gran tamaño con una base social dispersa: desde el ejercicio del derecho de información, pasando por la convocatoria y desarrollo de las sesiones de los órganos colegiados de la entidad, hasta el mismo ejercicio del derecho al voto. Naturalmente, en este particular, compete a la ley autorizar el uso de las citadas tecnologías y exigir el cumplimiento de las garantías precisas para su ejercicio, difiriendo, en lo que respecta a este último extremo, su concreción a la norma reglamentaria al tratarse de una materia en continua evolución.

Continuando con el régimen orgánico de la entidad, deben reseñarse varias novedades en relación con su órgano de administración. En primer lugar, se procede a apurar su versatilidad, pues, si bien el órgano de administración natural de la sociedad cooperativa, con arreglo al artículo 36, sigue siendo el Consejo Rector, se mantiene para las empresas de menor tamaño la figura del Administrador Único y se prevé también para estas la figura de los Administradores Solidarios. A esta variedad orgánica se une su flexibilidad funcional, dado que desaparece la obligatoriedad de reuniones predeterminadas por ley para ajustarse a las necesidades de cada sociedad, dentro de los imperativos mínimos que exigen sus obligaciones, muy especialmente la convocatoria de la Asamblea General para la aprobación anual de las cuentas sociales. Especial atención se ha prestado, no obstante, a que la reforma de este órgano no alcance, en modo alguno, a aquellos aspectos relacionados con su control societario que hacen inviables en estas sociedades prácticas de gestión incontroladas u orientadas al mero lucro de quienes las ejercen. Es por ello que, a pesar de contemplar su eventual remuneración cuando la naturaleza de sus funciones lo aconseje, se reserve a la Asamblea General su modalidad y cuantía, o que entre la diversidad morfológica prevista se excluyan supuestos que suponen la responsabilidad mancomunada de sus miembros y que restan garantías a las personas socias en relación con los que implican una responsabilidad de carácter solidario.

Otra novedad destacable del texto es la supresión, con el carácter de obligatoria, de una figura histórica del derecho cooperativo cual es la de los interventores. La aproximación progresiva al derecho general de sociedades y en especial la asunción de la auditoría externa –que la presente ley extiende a más supuestos de los contemplados

convencionalmente para las sociedades cooperativas– convierten a este órgano en algo superfluo e incluso extravagante. Además, el carácter altamente especializado de las tareas de fiscalización económica y contable que se les asignaban no se corresponde, en la gran mayoría de los casos, con la preparación de las personas elegidas para su ejercicio; preparación que, por otra parte, y esto es lo relevante, no se requiere para alcanzar un perfil ajustado de excelencia empresarial. Con todo, coherente con su carácter autonomista, la ley permite su asunción estatutaria por aquellas sociedades cooperativas de cierta envergadura que la consideren operativa y cuenten con personas adecuadas para su ejercicio.

Es de resaltar, asimismo, en el plano organizativo la creación de un nuevo órgano societario de carácter voluntario: el Comité Técnico. Diseñado especialmente para sociedades de gran tamaño, este órgano recoge y unifica algunas de las facultades que la ley que se deroga atribuyó a los interventores así como las que atribuía al Comité de Recursos.

En el apartado organizativo, por último, merece mencionarse la regulación que se hace de las secciones, orientada a dotarlas de un mayor grado de autonomía funcional.

VI

En el apartado económico resalta, con carácter preliminar, el esfuerzo pedagógico de la norma a la hora de conceptuar las distintas acepciones del capital de estas empresas, pues junto a las distinciones clásicas entre capital mínimo –estatutario– y real –contable–, o aportaciones obligatorias y voluntarias a dicho capital, viene ahora a sumarse, por imperativo de la legislación comunitaria, la relativa al carácter reembolsable o no de dichas aportaciones. En parte, con distinta finalidad, se recoge en la ley otra medida que afecta, asimismo, al carácter reembolsable de las aportaciones sociales, al posibilitar conferirles el carácter de transmisibles a terceros. En efecto, de establecerse estatutariamente, las aportaciones al capital social podrán transmitirse por los socios y socias a personas ajenas a la entidad por el importe que acuerden libremente, sin más participación del órgano de administración que la de constatar que la persona adjudicataria reúne los requisitos de admisión y que se han observado los derechos de preferente adquisición establecidos al respecto. La contraprestación a este derecho de los socios y socias es que, en caso de baja, de no lograr transmitir su aportación, la sociedad puede denegar su reintegro. Riesgo empresarial y estabilidad de la sociedad están en la base de esta reforma. De una parte, se hace partícipe a la persona socia en el incremento o pérdida patrimonial que ha contribuido a generar en la entidad a la que pertenece y, de otra, se refuerza la solidez de dicha entidad, que no resulta afectada por su salida.

Al respecto de las aportaciones de nuevo ingreso, la ley contempla dos medidas de signo opuesto que bien pueden considerarse complementarias. Voluntarias ambas, mediante su recepción estatutaria, la primera de ellas permite que la aportación que deba realizar la persona aspirante a socia se establezca en función del activo patrimonial o valor razonable de la empresa. La segunda autoriza al órgano de administración a acordar el ingreso de la persona aspirante con un desembolso menor al establecido, o incluso a no efectuar desembolso alguno, aplazando dicha obligación al recibo de anticipos o a la satisfacción de retornos.

También deben resaltarse en este apartado medidas encaminadas, de una parte, a la simplificación del diseño económico contable de estas entidades y, de otra, a su homologación financiera. En el primer caso, se reducen los distintos tipos de resultados exclusivamente a dos –cooperativos y extracooperativos–, que pueden llegar incluso a unificarse, de establecerse estatutariamente, con la aplicación de un régimen de estimación objetiva. En el segundo, se admite cualquiera de los instrumentos de financiación existentes en el mercado, con el único requisito de que no desnaturalicen el proyecto cooperativo, regulándose expresamente algunos, tales como los títulos participativos o las participaciones especiales.

Mención especial requieren los fondos obligatorios de estas empresas. Mención que habrá de hacerse de forma individualizada, pues distinto es el enfoque y valoración que de cada uno de ellos se hace y en consecuencia su regulación. En el caso del fondo de carácter social, hasta ahora llamado de Educación y Promoción, la ley persigue su consolidación, incluso, en algún supuesto, su realce, en la medida en que dicho fondo refleja aspectos tan

relevantes para estas sociedades como son la formación de sus integrantes o la solidaridad con el entorno. Por otra parte, se diversifica su contenido pues, junto a finalidades tradicionales, es con cargo a este fondo como se han de materializar, con carácter mínimo, algunos de los nuevos principios, cuales son los de igualdad de género o sostenibilidad medioambiental. De ahí, la nueva denominación que recibe: Fondo de Formación y Sostenibilidad. En el caso del Fondo de Reserva Obligatorio, sin embargo, la perspectiva de la que se parte es muy distinta. Y no porque se estime que dicho fondo carezca de importancia. La existencia de un fondo de garantía y consolidación –función que le atribuye la normativa comparada– es para cualquier empresa, también para la cooperativa, fundamental para un desarrollo estable. Pero en el caso de la sociedad cooperativa el sentido de dicho fondo está contaminado por determinados aspectos dogmáticos que es necesario analizar para entender la reforma que del mismo se opera. Tradicionalmente, la existencia de un fondo de reserva integrado por un elevado porcentaje de los resultados positivos, además de otros ingresos de la entidad, al que se reviste del carácter de irrepartible, representa la contrapartida exigible a estas empresas por las ayudas públicas que reciben, especialmente en el plano fiscal. Con independencia de que las citadas ayudas cada vez tienen una importancia relativa menor por imperativo de la política de la Unión Europea sobre defensa de la competencia, parece olvidarse que la aportación de estas empresas a la sociedad va mucho más allá de un cierto canon económico, debiéndose medir en aspectos más relevantes, tales como la democracia económica, la vertebración territorial o la cohesión social a la que contribuyen. Consecuentes con este planteamiento, se reducen los porcentajes de resultados, tanto cooperativos como extracooperativos, que necesariamente han de engrosar este fondo, hasta situarlos en parámetros similares al resto de las empresas convencionales, y se limita, asimismo, la parte del mismo que ha de ponerse a disposición de la Administración andaluza. En el primer caso, conviene insistir en el carácter de porcentaje mínimo obligatorio, por cuanto nada impide que la entidad, libremente, valore en cada ejercicio si conviene prestar solidez al proyecto intensificando el volumen de sus reservas, interesa invertir parte de esos resultados directamente en su ampliación o modernización, o conviene distribuir los resultados entre las personas socias. En el segundo, cabe señalar que dicho límite, articulado mediante un porcentaje cuyo importe ha de ponerse a disposición de la Administración para que esta lo destine íntegramente al movimiento cooperativo, pretende conciliar de manera equitativa la necesaria contribución a la solidaridad intercooperativa, en tanto rasgo definitorio de estas entidades, con la conveniencia de retribuir el esfuerzo de las personas socias que han contribuido a generar dicho fondo, en cuanto atributo propio de toda empresa.

VII

En lo que respecta a la documentación social y contable, la ley prevé mecanismos para su agilización como son la reducción de los libros sociales necesarios o la posible contabilización única referida en el apartado anterior.

VIII

En lo relativo a los procesos modificativos, se contemplan supuestos no previstos legalmente hasta ahora, cual es el caso de la fusión heterogénea o la cesión global del activo y pasivo de estas entidades, y, en el caso de la fusión, dada su trascendencia para la integración del tejido cooperativo, muy especialmente el agrario, se aborda con la flexibilidad que dicho proceso está exigiendo actualmente.

IX

La regulación de los procesos de disolución y liquidación está presidida por la necesidad de simplificar su tramitación, sin merma de las garantías esenciales correspondientes a todos los agentes intervinientes en el proceso.

X

En lo que respecta a la regulación singular de cada una de las clases de sociedades cooperativas, cuya estructura se conserva desde la ley de 1985, resistiendo la tentación de convertir su clasificación en un mero catálogo como ocurre con la mayoría de las leyes sobre el sector, conviene empezar por las que resultan más numerosas en Andalucía: las cooperativas de trabajo. Sin ser lo más importante, pero sí llamativo, el cambio de denominación responde al esfuerzo de concisión presente a lo largo del texto legal. En las cooperativas de trabajo, el trabajo es siempre y por definición asociado, resultando, pues, superfluo como calificativo e implícito en el nombre.

De más calado resulta la previsión de un periodo de prueba societario para estas empresas, que se establece como opcional mediante su previsión estatutaria. Así como en las empresas convencionales, también en las cooperativas parece razonable que exista un periodo de prueba para verificar la aptitud y actitud del trabajador por cuenta ajena durante el cual se pueda resolver libremente el vínculo laboral entre ambas partes, además, en las sociedades cooperativas de trabajo, con independencia de dicho periodo, puede resultar primordial para las partes someter a prueba su relación puramente societaria.

Otro aspecto fundamental sobre el que la ley opera una reforma es el relativo al trabajo por cuenta ajena en estas sociedades. El régimen de la ley que la presente viene a sustituir se articulaba sobre una legitimación escalonada de dicho trabajo, que hasta un cierto porcentaje se consideraba, por definición, lícito. A continuación, se enumeraban determinados supuestos de hecho, por lo general regulados por contratos de carácter especial, que legitimaban, asimismo, dicho trabajo dentro de ciertos límites. Y, por último, el resto del trabajo por cuenta ajena, en principio ilícito, se sometía caso por caso a autorización administrativa, con la intervención, en su caso, del Consejo Andaluz de Cooperación. Dicho régimen se ha demostrado claramente ineficiente, muy especialmente en lo que respecta a la medida de las autorizaciones. No parece de recibo que el tráfico ordinario de una empresa deba estar sometido a la intervención continua de la Administración. La reforma opera liberalizando estas relaciones en un sentido parecido al de otras legislaciones autonómicas y del Estado. Más allá de un porcentaje que se estima razonable, cincuenta por ciento, el volumen de trabajo que estas empresas podrán contratar por cuenta ajena se vuelve a referir a determinadas situaciones que la mutabilidad del mercado laboral y su normativa aconsejan que se determinen reglamentariamente, pero entre estas, y aquí radica la novedad, se reconoce el supuesto en que, habiéndose ofrecido el ingreso societario a la persona contratada, esta lo rehúse expresamente. Sobre la base de no dificultar el desarrollo de estas empresas, que con frecuencia pasa por el engrosamiento de sus plantillas, solo cabe establecer los mecanismos necesarios para que este se realice, preferentemente, ampliando su base social. De resultar, sin embargo, ello imposible, por el desinterés de sus integrantes en adquirir la cualidad de persona socia, la Administración no debe abocar a la entidad a cercenar su crecimiento o cambiar de forma societaria. Como contrapartida, el incumplimiento de la obligación de ofrecer a las personas trabajadoras el acceso a la condición de socio se considera falta muy grave. La existencia, por otra parte, en nuestra Comunidad Autónoma, de una Inspección específica para el sector cooperativo está en condiciones de controlar el trabajo por cuenta ajena en estas empresas más allá de los límites legales establecidos.

Por último, conviene resaltar dentro de esta clase a las sociedades cooperativas que la ley denomina de impulso empresarial, cuya finalidad es la de canalizar las inquietudes emprendedoras de sus eventuales socios y socias en cualquiera de las formas previstas en el artículo 93, asumiendo, singularmente, el objetivo de contribuir desde el modelo cooperativo al afloramiento con carácter regular y colectivo de servicios que eventualmente se prestarían en el ámbito de la economía informal.

XI

En lo que respecta a las sociedades cooperativas de consumo, cuya denominación también se abrevia, destaca especialmente el régimen establecido para las de vivienda. La finalidad perseguida en este ámbito ha sido la de establecer un régimen equidistante entre el anterior a la Ley de 1999, de perfil liberal, y el muy restrictivo instaurado por dicha norma. De

esta manera, se conservan instituciones como la independencia entre las fases o secciones, o el aseguramiento de las cantidades entregadas por los socios a la entidad, que han contribuido a garantizar los derechos de las personas socias de estas entidades; pero, al tiempo, se reducen los requisitos en otras parcelas, como el relativo a las autorizaciones administrativas, sustituidas por la previsión de un registro de personas solicitantes de viviendas junto al establecimiento de un orden prelatorio.

XII

En lo que se refiere a las cooperativas de servicios, destaca sobre las demás una novedad, incorporada a instancias de la asociación representativa de las sociedades cooperativas agrarias, que requiere especial justificación en la medida en que supone la ruptura del principio «una persona socia, un voto» en el seno del cooperativismo andaluz de primer grado. Conviene aclarar, para empezar, que el auténtico principio irreductible que inspira a las sociedades cooperativas en materia de generación de su voluntad social lo constituye el que el voto esté ligado a la actividad cooperativizada realizada, nunca al capital aportado. Sentado esto, resulta indudable que el carácter democrático propio de estas entidades parece, en principio, reacio a una distribución desigual del voto entre sus socias y socios. También parece incuestionable, sin embargo, que la igualdad a ultranza en este terreno resulta más coherente con la estructura de las sociedades cooperativas de trabajo que con las de servicio, pues, en las primeras, la aportación social de sus integrantes –el trabajo– suele ser similar o, al menos, no muy dispar, mientras que en las segundas, singularmente en las agrarias, la actividad cooperativizada –la aportación de producto para su transformación o distribución– puede diferir ostensiblemente. Lo cual, además de plantear problemas de desconexión estratégica entre los intereses de las personas socias en función de la envergadura de la aportación que realizan, puede entrañar un desajuste importante de la relación entre interés económico y capacidad de decisión, con menoscabo del propio carácter empresarial de la entidad. Sensible a estas eventuales dificultades, el legislador andaluz regula el voto plural, si bien velando por que dicha regulación no pierda de vista el carácter esencialmente personalista de estas empresas. En cualquier caso, lo esencial en esta materia, en términos de garantía para los socios y socias, es su establecimiento voluntario mediante asunción estatutaria, de modo que sea la Asamblea de cada sociedad la que, haciendo uso del voto simple –único válido por defecto–, adopte, en su caso, el acuerdo de distribuirlo de esta otra forma, por entender que, con arreglo a su peculiar estructura societaria, resulta más ajustado o equitativo.

Por último, en relación con las sociedades cooperativas agrarias de forma específica, se amplían sus finalidades y objetivos ajustándose a la multiplicidad de tareas que pueden realizar en su ámbito, se flexibiliza la inserción de la persona socia en la entidad de manera que esta pueda rentabilizar al máximo su capacidad y ganar operatividad, y se amplía el ámbito del trabajo por cuenta ajena en estas entidades a las explotaciones de las personas socias al objeto de facilitar a los jóvenes agricultores una reserva de tiempo para su desarrollo personal que posibilite el relevo generacional en este sector.

XIII

En lo relativo a la intercooperación, es de reseñar la creación del grupo cooperativo, para contemplar todas las posibilidades de integración cooperativa, con una figura que podría denominarse «integración blanda», pues supone una asociación entre sociedades cooperativas y, en su caso, de otro tipo, que actúan en común sin llegar a vincularse en una entidad con personalidad jurídica independiente.

XIV

En lo que respecta al asociacionismo cooperativo destaca la ampliación de sus funciones así como de su base asociativa, incluyendo la posibilidad de que la integren organizaciones y agrupaciones de productores agrarios en ciertas condiciones.

XV

El fomento del cooperativismo tiene en nuestro Estatuto de Autonomía un fundamento específico, por cuanto su artículo 163.2 establece que los poderes públicos de la Comunidad Autónoma fomentarán las sociedades cooperativas. En este apartado, el texto legal, tras resaltar la importancia que para el desarrollo y vertebración territorial, así como para canalizar las inquietudes emprendedoras, tiene para la Comunidad Autónoma de Andalucía el apoyo a las empresas cooperativas y sus entidades representativas, establece determinadas prioridades en el ámbito de la innovación; en cooperación empresarial; en sostenibilidad medioambiental; en conciliación de la vida familiar y laboral; en igualdad de género; en nuevas tecnologías; en el sector sociosanitario; en otras de interés social como el medio natural, educacional y cultural; en vías de transformación que satisfagan un interés público o social; en su capacidad para generar empleo, en general, y, singularmente, en sectores con dificultades para el acceso al mercado laboral, o en su contribución al desarrollo armónico del territorio.

XVI

En el caso del Registro de Cooperativas Andaluzas, las novedades más significativas son la de configurarlo en disposición de asumir la tramitación de los expedientes mediante las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, y la de reducir los plazos procedimentales incorporando con carácter general el silencio positivo.

XVII

Por último, en cuanto al régimen sancionador, la reforma opera sobre la base de reducir las infracciones en que pueden incurrir estas sociedades, circunscribiéndolas a aquellas que tienen naturaleza cooperativa y se relacionan con aspectos fundamentales de esta forma organizativa. Como contrapartida, se eleva el importe de las sanciones previstas, impidiéndose que el beneficio obtenido compense la infracción de la norma.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto la regulación del régimen jurídico de las sociedades cooperativas andaluzas, así como el de sus federaciones y el de las asociaciones en las que estas se integran.

Artículo 2. *Concepto.*

Las sociedades cooperativas andaluzas son empresas organizadas y gestionadas democráticamente que realizan su actividad de forma responsable y solidaria con la comunidad y en las que sus miembros, además de participar en el capital, lo hacen también en la actividad societaria prestando su trabajo, satisfaciendo su consumo o valiéndose de sus servicios para añadir valor a su propia actividad empresarial.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

La presente ley será de aplicación a aquellas sociedades cooperativas que desarrollen principalmente su actividad societaria en Andalucía.

Las sociedades cooperativas andaluzas, con arreglo a lo establecido en esta ley, podrán entablar relaciones con terceros y realizar actividades de carácter instrumental fuera del territorio andaluz.

Artículo 4. *Principios.*

Los principios generales que informan la constitución y funcionamiento de las sociedades cooperativas andaluzas son los siguientes:

a) Libre adhesión y baja voluntaria de los socios y socias.
b) Estructura, gestión y control democráticos.
c) Igualdad de derechos y obligaciones de las personas socias.
d) Participación de los socios y socias en la actividad de la cooperativa, así como en los resultados obtenidos en proporción a dicha actividad.
e) Autonomía e independencia.
f) Promoción de la formación e información de sus miembros.
g) Cooperación empresarial y, en especial, intercooperación.
h) Fomento del empleo estable y de calidad, con singular incidencia en la conciliación de la vida laboral y familiar.
i) Igualdad de género, con carácter transversal al resto de principios.
j) Sostenibilidad empresarial y medioambiental.
k) Compromiso con la comunidad y difusión de estos principios en su entorno.

Artículo 5. *Denominación.*

1. La denominación de la cooperativa incluirá, necesariamente, las palabras «Sociedad Cooperativa Andaluza» o su abreviatura «S. Coop. And.», y su uso será exclusivo de estas sociedades.
2. El régimen de uso y cualquier otra circunstancia relativa a la denominación de las sociedades cooperativas andaluzas se determinará reglamentariamente.
3. En lo no previsto en esta ley y en sus normas de desarrollo respecto de la denominación de las sociedades cooperativas, se estará a lo dispuesto en la legislación mercantil.

Artículo 6. *Domicilio social.*

La sociedad cooperativa establecerá su domicilio social en el municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía donde realice principalmente las actividades con sus socios y socias o centralice la gestión administrativa. No obstante, la sociedad cooperativa podrá establecer las sucursales que estime convenientes, previo acuerdo adoptado al efecto por el órgano de administración.

Artículo 7. *Operaciones con terceras personas.*

Las sociedades cooperativas podrán realizar con terceras personas las actividades y servicios que constituyan su objeto social, sin más limitaciones que las establecidas en la presente ley, en otras disposiciones de carácter sectorial que les sean de aplicación o en sus propios estatutos.

TÍTULO I

Constitución, organización y funcionamiento

CAPÍTULO I

Constitución de la sociedad cooperativa

Artículo 8. *Constitución de la sociedad cooperativa.*

1. Las personas promotoras de la sociedad cooperativa celebrarán Asamblea constituyente de la que se levantará la correspondiente acta, que será firmada por todas ellas. Dichas personas, o los gestores y gestoras designados de entre ellas en la Asamblea constituyente, actuarán en nombre de la futura sociedad y deberán realizar todas las actividades necesarias para su constitución.
2. Reglamentariamente se regularán los extremos que deben figurar en el acta referida en el apartado anterior, que incorporará los estatutos sociales aprobados por la propia Asamblea, los trámites de la constitución, así como el régimen de la sociedad cooperativa

que, transcurrido el plazo de seis meses desde la celebración de la mencionada Asamblea, no se haya inscrito en el Registro de Cooperativas Andaluzas.

Artículo 9. *Personalidad jurídica, responsabilidad constituyente e inicio de actividad.*

1. Las sociedades cooperativas deberán inscribir el acta de la Asamblea constituyente y demás documentos que se determinen reglamentariamente, o, en su caso, la escritura pública de constitución, en el Registro de Cooperativas Andaluzas. Desde el momento en que tenga lugar dicha inscripción, la sociedad cooperativa gozará de personalidad jurídica.

2. Las personas gestoras responderán solidariamente ante la sociedad cooperativa de las actividades realizadas para la constitución, de las que darán cuenta dentro del plazo de un mes siguiente a la inscripción. La Asamblea General deberá pronunciarse sobre la aceptación o no de los actos y contratos realizados o celebrados en su nombre dentro del plazo de dos meses desde la inscripción de la sociedad, debiendo aceptar, en todo caso, los realizados o celebrados por las personas gestoras indispensables para su inscripción, así como aquellos que respondan a un mandato específico de la Asamblea constituyente. De los actos y contratos aceptados responderá la sociedad con el patrimonio formado por las aportaciones de las personas socias hasta el límite de lo que se hubieran obligado a aportar.

3. Las sociedades cooperativas podrán iniciar la actividad en que consista su objeto social desde el momento en que celebren la asamblea constituyente, si bien hasta su inscripción registral, que deberán solicitar en el plazo máximo de seis meses desde la celebración de la citada asamblea, deberán acompañar en sus relaciones con terceros, la expresión «en constitución» y durante este período, la responsabilidad de las personas socias por la actividad desplegada será ilimitada y solidaria.

En cualquier caso, las sociedades cooperativas deberán iniciar su actividad, conforme a sus estatutos, en el plazo máximo de un año desde su inscripción en el Registro de Cooperativas Andaluzas. Transcurrido este plazo sin haber iniciado la actividad, incurrirán en causa de disolución con arreglo a lo establecido en el artículo 79.

Artículo 10. *Número mínimo de personas socias.*

De conformidad con la clasificación establecida en el título II, las sociedades cooperativas de primer grado deberán estar integradas, al menos, por dos personas socias comunes, y las de segundo grado por, al menos, dos cooperativas de primer grado. Las cooperativas de grado ulterior estarán integradas por un mínimo de dos sociedades cooperativas de grado inmediatamente anterior.

Artículo 11. *Estatutos sociales.*

Los estatutos de las sociedades cooperativas deberán regular, como mínimo, las siguientes materias:

a) La denominación, el domicilio social, la duración y la actividad o actividades que desarrollarán para el cumplimiento de sus fines sociales.

b) El ámbito principal de actuación y la fecha de cierre del ejercicio económico.

c) El capital social estatutario.

d) La aportación obligatoria inicial para ser persona socia y la parte de la misma que debe desembolsarse en el momento de la suscripción, así como la forma y plazos de desembolso del resto de la aportación.

e) Los requisitos objetivos para la admisión de socios y socias.

f) La participación mínima obligatoria de la persona socia en la actividad cooperativizada, conforme a los módulos que se establezcan estatutariamente.

g) Las normas de disciplina social, el establecimiento de infracciones y sanciones, el procedimiento disciplinario, el régimen de recursos y el régimen de impugnación de actos y acuerdos.

h) Las garantías y límites de los derechos de los socios y socias.

i) Las causas de baja justificada, cuando excedan de lo establecido en la presente ley.

j) La convocatoria, el régimen de funcionamiento y la adopción de acuerdos de la Asamblea General.

k) El régimen de las secciones que se creen en la cooperativa, en su caso.

l) La determinación del órgano de administración de la sociedad cooperativa, su composición y la duración del cargo, así como la elección, sustitución y remoción de sus miembros.

m) El régimen de transmisión, y reembolso o rehúse, de las aportaciones.

n) Cualquier otra exigida por la normativa vigente.

Artículo 12. *Secciones.*

1. Los estatutos podrán prever la constitución y funcionamiento de secciones, con autonomía de gestión y patrimonio separado, en el seno de la sociedad cooperativa, a fin de desarrollar actividades económicas específicas o complementarias a su objeto social, de conformidad con esta ley y sus normas de desarrollo. Del cumplimiento de las obligaciones contraídas específicamente por cada sección responderá, en primer lugar, su patrimonio separado, sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la entidad, que dispondrá de acción de repetición contra los socios y socias que integren dicha sección.

2. La reunión de los socios y socias de la sección constituye su Junta de personas socias, que podrá elegir de entre ellas un órgano de administración colegiado, el Consejo de Sección, o unipersonal, la Administración de Sección.

3. Las secciones no tendrán personalidad jurídica independiente, sin perjuicio de la independencia patrimonial prevista en el artículo 98.e) para las pertenecientes a sociedades cooperativas de viviendas.

4. El órgano de administración de la sociedad cooperativa podrá acordar la suspensión de los acuerdos de la Junta de personas socias, de considerarlos lesivos para los intereses generales de la sociedad cooperativa. El acuerdo de suspensión tendrá efectos inmediatos y deberá constar en el orden del día de la primera Asamblea General que se celebre, que podrá dejar, definitivamente, sin efecto el acuerdo suspendido, o ratificarlo, considerándose ratificado de no pronunciarse al respecto.

5. Reglamentariamente se regularán las particularidades del régimen de constitución, organización y funcionamiento de las secciones, especialmente sus relaciones con los órganos generales de la sociedad cooperativa, su régimen contable, así como las especificidades propias de las secciones de crédito.

CAPÍTULO II

Régimen social

Artículo 13. *Cualidad y clases de personas socias.*

1. Podrá ser socia de una sociedad cooperativa toda persona física o jurídica, pública o privada, así como las sociedades civiles y las comunidades de bienes y derechos, con las especialidades previstas para algunos tipos de cooperativas en esta ley y su desarrollo reglamentario.

2. En las sociedades cooperativas pueden existir, con carácter general, las siguientes clases de personas socias: comunes, de trabajo, inactivas y colaboradoras.

Artículo 14. *Persona socia común.*

Se entenderá por persona socia común aquella que realiza plenamente la actividad cooperativizada, siéndole de aplicación, íntegramente, el régimen general de derechos y obligaciones contenidos en el presente capítulo.

Artículo 15. *Persona socia de trabajo.*

1. Estatutariamente, las cooperativas de primer grado, salvo las de trabajo y las especiales que reglamentariamente se determinen, así como las de segundo o ulterior grado, podrán prever la existencia de socios y socias de trabajo, cuya actividad cooperativizada consistirá en la prestación de su trabajo personal.

2. Los estatutos sociales fijarán los criterios que aseguren la participación equilibrada de estas personas socias con las demás en lo relativo al ejercicio de sus derechos y obligaciones.

3. Serán de aplicación a los socios y socias de trabajo las normas establecidas en esta ley para las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo en todo lo que les sea de aplicación con arreglo a su naturaleza y, en su caso, con arreglo a la legislación estatal aplicable.

Artículo 16. *Persona socia inactiva.*

1. Los estatutos podrán prever, en los casos y con los requisitos que estos determinen, que el socio o socia que deje de realizar la actividad cooperativizada o de utilizar sus servicios sea autorizado por el órgano de administración para mantener su vinculación social en concepto de persona socia inactiva.

2. Los estatutos establecerán el tiempo mínimo de permanencia en la sociedad cooperativa, en ningún caso inferior a tres años, para que una persona socia pueda acceder a la situación de inactiva y determinarán su régimen de derechos y obligaciones, sin que el conjunto de sus votos pueda superar el veinte por ciento del total de los votos sociales.

3. Si la inactividad estuviera provocada por jubilación u otra causa que, siendo jurídicamente relevante, esté prevista en los estatutos, el interés abonable por sus aportaciones al capital podrá ser superior al de los socios o socias en activo, respetándose siempre el límite máximo señalado con carácter general en esta ley.

4. El régimen aplicable a la persona socia inactiva será el establecido para la persona socia común, salvo previsión en contra de esta ley.

Artículo 17. *Persona socia colaboradora.*

1. Si los estatutos sociales lo prevén, podrán formar parte de las sociedades cooperativas como personas socias colaboradoras aquellas personas susceptibles de ser socias conforme al artículo 13.1 que, sin realizar la actividad cooperativizada principal, contribuyan a la consecución del objeto social de la cooperativa o participen en alguna o algunas de sus accesorias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 104.2 sobre el principio de exclusividad.

Cuando las personas socias colaboradoras realicen actividades accesorias, los estatutos sociales o el reglamento de régimen interior deberán identificar cuáles son y en qué consisten.

2. Los estatutos determinarán el régimen de admisión y baja, así como sus derechos y obligaciones, si bien el conjunto de sus votos no podrá superar el veinte por ciento de los votos sociales. Las personas socias colaboradoras podrán elegir un representante en el Consejo Rector, pudiéndose condicionar, estatutariamente, esta designación a su número en relación con el resto de las personas socias o a la cuantía de sus aportaciones al capital social.

3. Las personas socias colaboradoras suscribirán la aportación inicial al capital social que fijen los estatutos, pero no estarán obligadas a realizar nuevas aportaciones obligatorias, si bien pueden ser autorizadas por la Asamblea General a realizar aportaciones voluntarias. La suma de sus aportaciones no podrá superar el veinte por ciento del total de las aportaciones al capital social y deberán contabilizarse de manera independiente a las del resto de socios o socias.

4. El régimen aplicable a la persona socia colaboradora será el establecido para la persona socia común, salvo previsión en contra de esta ley.

Artículo 18. *Admisión y adquisición de la condición de socio o socia.*

1. Los estatutos establecerán los requisitos objetivos para la admisión de socios o socias.

2. La solicitud de admisión se formulará por escrito al órgano de administración, que deberá resolverla, así como publicar y notificar el acuerdo en la forma que estatutariamente se determine, en el plazo máximo de tres meses desde su presentación. Cuando el órgano de administración sea el Consejo Rector, los estatutos sociales podrán prever la delegación de la facultad de admisión en una Comisión Ejecutiva cuyo régimen será el establecido en el artículo 40. Transcurrido el citado plazo sin que medie notificación del acuerdo expreso sobre la solicitud, esta se entenderá aceptada.

3. Notificado el acuerdo de admisión o transcurrido el citado plazo sin que medie notificación, la persona aspirante a socio o socia contará con un plazo de un mes para suscribir y desembolsar las aportaciones, conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 58, reguladores de las aportaciones obligatorias y de nuevo ingreso, respectivamente, así como para satisfacer la cuota de ingreso exigida, en su caso. Satisfechas las citadas obligaciones económicas, la persona aspirante adquirirá la condición de socio o socia. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido para el desembolso aplazado de las aportaciones en el artículo 58.3.

4. La denegación expresa de la solicitud de admisión habrá de estar motivada y vinculada a la existencia de una causa justificada dispuesta en los estatutos sociales o en una disposición normativa, o a la imposibilidad técnica derivada de las condiciones económico-financieras, organizativas o tecnológicas de la entidad.

5. La impugnación de los acuerdos adoptados en esta materia se regulará reglamentariamente.

Artículo 19. *Derechos de los socios y socias.*

1. A la persona socia le corresponderán los siguientes derechos:

a) Participar en la actividad económica y social de la cooperativa sin ninguna discriminación y en los términos que establezcan los estatutos sociales.

b) Elegir y ser elegible para los cargos sociales.

c) Asistir y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos de la Asamblea General y demás órganos sociales de los que forme parte.

d) Obtener información sobre cualquier aspecto de la marcha de la cooperativa en los términos que reglamentariamente se establezcan, sin más limitación que la prevista en el apartado 2.

e) Participar en los resultados positivos en proporción a la actividad desarrollada en la cooperativa, apreciada según los módulos que establezcan los estatutos.

f) Percibir intereses cuando proceda y obtener la actualización del valor de sus aportaciones en los términos previstos en esta ley y en los estatutos sociales.

g) Participar en las actividades de formación y cooperación empresarial, en especial de intercooperación.

h) Causar baja en la cooperativa cumpliendo los requisitos legales y estatutarios.

i) Percibir el importe de la liquidación correspondiente a su aportación en los supuestos y términos legalmente establecidos.

j) Cualesquiera otros previstos en esta ley o en los estatutos sociales.

2. El órgano de administración solo podrá denegar, motivadamente, la información solicitada cuando su difusión ponga en grave peligro los intereses legítimos de la cooperativa, sin que proceda dicha excepción cuando la información solicitada haya de proporcionarse en el acto de la Asamblea General y la solicitud sea secundada por más de la mitad de los votos presentes y representados. En todo caso, la negativa del órgano de administración a facilitar la información interesada o su silencio al respecto podrán ser impugnados por los solicitantes mediante el cauce procesal previsto en el artículo 35, agotando o no, previamente, los recursos internos que procedan.

Artículo 20. *Obligaciones de los socios y socias.*

La persona socia tendrá las siguientes obligaciones:

a) Cumplir lo establecido en los estatutos sociales, el reglamento de régimen interior y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.

b) Participar en la actividad cooperativizada que desarrolla la entidad para el cumplimiento de su fin social en la forma estatutariamente determinada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16.1 para la persona socia inactiva.

c) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

d) No realizar actividades de la misma índole que las propias de la cooperativa ni colaborar con quien las realice, salvo autorización expresa del órgano de administración, sin

perjuicio de lo establecido en el artículo 28.d), relativo a la competencia sobre autorización de la Asamblea General.

e) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses legítimos de esta.

f) Aceptar los cargos sociales para los que fuese elegida, salvo causa justificada que impida su ejercicio.

g) Cumplir con el resto de obligaciones legal o estatutariamente establecidas.

Artículo 21. *Régimen disciplinario.*

1. Los estatutos de cada cooperativa fijarán las normas de disciplina social. Las personas socias solo pueden ser sancionadas en virtud de las faltas previamente recogidas en los estatutos. Las sanciones que pueden ser impuestas a los socios o socias por cada clase de falta se fijarán en los estatutos, y podrán ser de amonestación, económicas, de suspensión de derechos o de exclusión.

2. Los estatutos fijarán el procedimiento disciplinario y los recursos que correspondan, respetando, en cualquier caso, las siguientes normas:

a) La facultad disciplinaria es competencia indelegable del órgano de administración, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 86.2 sobre faltas cometidas en la prestación del trabajo, en relación con las cooperativas de trabajo.

b) La persona socia que se encuentre incursa en un procedimiento disciplinario no podrá tomar parte en la votación del órgano correspondiente.

c) En todos los supuestos será preceptiva la audiencia previa de las personas socias interesadas, cuyas alegaciones, en caso de producirse, deberán realizarse por cualquier medio que permita su almacenamiento y acreditación, en los supuestos de faltas graves y muy graves.

d) La sanción de suspender a la persona socia en sus derechos solo podrá preverse por los estatutos para el supuesto de que no esté al corriente de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas en los términos establecidos en los estatutos, no alcanzando, en ningún caso, al derecho de información, al de asistencia a la Asamblea General con voz, al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social, ni a la actualización de dichas aportaciones. La suspensión finalizará en el momento en que la persona socia normalice su situación con la sociedad.

Solo cabrá recurso cuando así se prevea en los estatutos sociales o cuando exista Comité Técnico, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 86.3.c) sobre su inadmisibilidad para el caso de las cooperativas de trabajo.

3. Los estatutos sociales podrán prever el nombramiento de un instructor o instructora para la tramitación de los expedientes sancionadores.

4. El régimen de la persona instructora, la prescripción de infracciones y sanciones, así como la impugnación de acuerdos en esta materia, se regularán reglamentariamente.

Artículo 22. *Exclusión.*

1. La exclusión del socio o socia, que solo podrá fundarse en causa muy grave prevista en los estatutos, será acordada por el órgano de administración, a resultas de expediente instruido al efecto y con su audiencia. No obstante, corresponderá a la Asamblea General acordar la exclusión en aquellos supuestos en los que la persona socia susceptible de exclusión pertenezca a la Administración Única o Solidaria a las que se refiere el artículo 42, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. Reglamentariamente se regularán las peculiaridades del procedimiento disciplinario para la exclusión de la persona socia. En todo caso, cuando, conforme a lo establecido en el artículo 21.2, las personas socias puedan recurrir el acuerdo de exclusión, este solo será ejecutivo desde que se ratifique por el órgano correspondiente o haya transcurrido el plazo para recurrir sin que se interponga recurso alguno.

Artículo 23. *Baja voluntaria.*

1. La persona socia podrá causar baja voluntariamente en la sociedad cooperativa en cualquier momento mediante preaviso por escrito al órgano de administración en el plazo que fijen los estatutos, que no podrá ser superior a seis meses, salvo lo establecido en la normativa comunitaria de aplicación a las cooperativas agrarias.

A los efectos del aplazamiento del reembolso, previsto en el artículo 60.4, se entenderá producida la baja al término del plazo de preaviso.

2. Los estatutos podrán establecer un tiempo mínimo de permanencia, no superior a cinco años, salvo en los supuestos en que reglamentariamente se determine, o el compromiso de no causar baja hasta el final del ejercicio económico.

El incumplimiento por parte de la persona socia de la obligación de preaviso establecida en el apartado 1, o de alguno de los supuestos contemplados en el párrafo anterior, autoriza al órgano de administración a exigirle la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

3. La baja tendrá el carácter de justificada cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Que se adopte por el órgano correspondiente un acuerdo que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas para la capacidad económica de la persona socia no previstas estatutariamente.

b) Tratándose de la Asamblea General, haber hecho constar en acta la oposición a su celebración o el voto en contra del acuerdo, no haber asistido o haber sido privado ilegítimamente del voto.

c) Que se ajuste al resto de los requisitos establecidos en esta ley y la solicitud de baja se presente en el plazo y forma que reglamentariamente se determinen.

4. La calificación de la baja corresponderá al órgano de administración, salvo en los supuestos en que la persona socia susceptible de causar baja pertenezca a la Administración Única o Solidaria a las que se refiere el artículo 42, en cuyo caso, tal facultad estará atribuida a la Asamblea General. El resto del procedimiento y el régimen de impugnación de los acuerdos que se adopten en la materia objeto de este artículo se determinarán reglamentariamente.

Artículo 24. *Baja obligatoria.*

1. Causarán baja obligatoria las personas socias que dejen de reunir los requisitos exigidos para ostentar tal cualidad, de acuerdo con lo previsto en esta ley y en los estatutos de la sociedad cooperativa. La baja obligatoria tendrá el carácter de justificada, a menos que la pérdida de los referidos requisitos responda a un deliberado propósito por parte de la persona socia de eludir sus obligaciones con la entidad o de beneficiarse indebidamente con su baja.

La baja obligatoria no justificada autoriza al órgano de administración a exigir a la persona socia la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

2. La baja obligatoria será acordada de oficio por el órgano de administración, por propia iniciativa o a instancia de persona interesada y previa audiencia de la persona socia implicada. No obstante, corresponderá a la Asamblea General acordar la baja obligatoria en aquellos supuestos en los que la persona socia susceptible de baja obligatoria pertenezca a la Administración Única o Solidaria a las que se refiere el artículo 42, en los términos que reglamentariamente se determinen.

3. Reglamentariamente se regularán el procedimiento para la baja obligatoria, así como el régimen de impugnación de los acuerdos que puedan adoptarse en esta materia.

CAPÍTULO III

Del inversor o inversora

Artículo 25. *Persona inversora.*

1. Si los estatutos lo prevén, podrán formar parte de las sociedades cooperativas, en condición de personas inversoras, aquellas personas susceptibles de ser socias conforme al artículo 13.1 que realicen las aportaciones al capital que determinen los estatutos, o en su defecto la Asamblea General, y que no desarrollen la actividad cooperativizada. No obstante, no podrá ostentar la condición de inversor o inversora aquella persona que tenga intereses o realice actividades de la misma índole que las propias de la cooperativa, salvo que medie autorización expresa del órgano de administración.

El socio o socia que cause baja justificada podrá adquirir la condición de inversor o inversora transformando su aportación obligatoria en voluntaria en lo que exceda, en su caso, de la aportación inicial al capital social estatutariamente establecida para las personas inversoras.

2. Los inversores o inversoras tendrán voz y voto en la Asamblea General.

Los estatutos determinarán el régimen de admisión y baja, así como los derechos y obligaciones de las personas inversoras y el reparto de sus votos en la citada Asamblea, que, en su conjunto, no podrá superar el veinticinco por ciento de los votos presentes y representados en cada Asamblea.

Los estatutos podrán exigir el compromiso del inversor o inversora de no causar baja voluntaria en la cooperativa hasta que haya transcurrido el plazo que establezcan, que no podrá ser superior a siete años.

3. Las personas inversoras suscribirán la aportación inicial al capital social que fijen los estatutos, o en su caso la Asamblea General, no estando obligadas a realizar nuevas aportaciones. Las aportaciones realizadas por las personas inversoras devengarán interés en la forma y cuantía establecidas en el artículo 57, sin que la suma de dichas aportaciones pueda alcanzar el cincuenta por ciento del capital social.

4. Si los estatutos sociales lo prevén, y alternativamente a la remuneración en forma de interés, se podrá destinar hasta un cuarenta y cinco por ciento de los resultados positivos anuales a su distribución entre los inversores e inversoras en proporción al capital desembolsado, en cuyo caso, estos soportarán las eventuales pérdidas del ejercicio en la misma proporción, hasta el límite de su aportación comprometida.

Asimismo, los estatutos sociales podrán prever una remuneración mixta cuya extensión y límites se fijarán reglamentariamente, sin que, en ningún caso, a igualdad de condiciones, se proporcione a inversores e inversoras una ventaja económica sobre las personas socias de la entidad.

5. El régimen aplicable al inversor o inversora será, salvo previsión en contra, el establecido para la persona socia común, con las particularidades en lo relativo a su estatuto económico que se determinen reglamentariamente.

CAPÍTULO IV

Órganos sociales

Sección 1.ª Determinación

Artículo 26. *Órganos sociales.*

1. Los órganos preceptivos de las sociedades cooperativas para su dirección y administración serán los siguientes:

a) Asamblea General.
b) Órgano de administración, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 36 y siguientes.

2. Son órganos potestativos de las sociedades cooperativas, además de los que puedan establecerse estatutariamente con arreglo a los criterios fijados en el artículo 45, el Comité Técnico y la Intervención, a los que se refieren los artículos 43 y 44, respectivamente.

Sección 2.ª Órganos preceptivos

Subsección 1.ª Asamblea General

Artículo 27. *Concepto y clases.*

1. La Asamblea General, constituida por los socios y socias de la cooperativa, es el órgano supremo de expresión de la voluntad social en las materias cuyo conocimiento le atribuyen esta ley y los estatutos. Las personas socias, incluso las disidentes y las no asistentes, quedan sometidas a los acuerdos de la Asamblea General, siempre que se hayan adoptado de conformidad con el ordenamiento jurídico y los estatutos sociales.

Las asambleas generales pueden ser ordinarias y extraordinarias.

2. Es Asamblea General ordinaria la que tiene que reunirse anualmente, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico anterior, para analizar la gestión social; aprobar, si procede, las cuentas anuales, y distribuir los resultados positivos o imputar pérdidas. Podrá decidir, además, sobre cualquier otro asunto incluido en su orden del día.

3. Toda Asamblea que no sea la prevista en el apartado anterior tendrá la consideración de extraordinaria.

4. Si la Asamblea General ordinaria se celebrara fuera del plazo previsto en el presente artículo, será válida, respondiendo los miembros del órgano de administración de los posibles perjuicios que de ello puedan derivarse tanto frente a las personas socias como frente a la entidad.

Artículo 28. *Competencias.*

Corresponde de forma exclusiva e indelegable a la Asamblea General la adopción de acuerdos sobre las siguientes materias:

a) Examen de la gestión social y aprobación, si procede, de las cuentas anuales y demás documentos que exija la normativa contable, así como la aplicación de los resultados positivos o la imputación de pérdidas, en su caso.

b) Modificación de los estatutos sociales y la aprobación o modificación del reglamento de régimen interior.

c) Nombramiento y revocación de los miembros del órgano de administración, del Comité Técnico, de la Intervención, así como de las personas liquidadoras.

d) Autorización a los miembros del órgano de administración para el ejercicio, por cuenta propia o ajena, de una actividad igual, análoga o complementaria a la que constituya el objeto social de la entidad.

e) Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, del Comité Técnico, de la Intervención, los responsables de la auditoría y las personas liquidadoras, así como transigir o renunciar a la misma.

f) Acordar la retribución de los miembros de los órganos sociales a que se refiere el artículo 49, estableciendo el sistema de retribución y su cuantificación.

g) Creación, extinción y cualquier mutación estructural de las secciones de la sociedad cooperativa.

h) Integración en consorcios, uniones o agrupaciones de carácter económico o participación en el capital social de cualquier tipo de entidad, salvo cuando dichas actuaciones no representen más del veinte por ciento de su cifra de negocio, obtenida de la media de los dos últimos ejercicios económicos; así como constitución, adhesión o separación de federaciones, asociaciones o cualquier otra entidad de carácter representativo.

i) Actualización del valor de las aportaciones al capital social y establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias, así como la fijación de las aportaciones de los nuevos socios o socias y de las cuotas de ingreso o periódicas.

j) Emisión de obligaciones, títulos participativos, cédulas, bonos hipotecarios o la admisión de financiación voluntaria de las personas socias o de terceros bajo cualquier otra modalidad admitida por la legalidad vigente y acorde con la naturaleza cooperativa.

k) Aprobación del balance final de la liquidación.

l) Transmisión o cesión del conjunto de la empresa o patrimonio de la sociedad cooperativa, integrado por el activo y el pasivo, de todo el activo o de elementos que constituyan más del veinte por ciento del inmovilizado.

m) Fusión, escisión, transformación, disolución y reactivación de la sociedad cooperativa.

n) Cualquier otra que, con tal carácter, sea prevista legal o estatutariamente.

Artículo 29. *Convocatoria.*

1. La Asamblea General ordinaria deberá convocarse por el órgano de administración dentro de los seis meses siguientes al cierre de cada ejercicio económico.

Transcurrido dicho plazo sin que se efectúe, la llevará a cabo el Comité Técnico. De no contar con dicho órgano o de no ejercer este la citada competencia dentro de los quince días siguientes a la finalización del plazo legal de convocatoria, corresponderá a la Secretaría del Consejo Rector proceder a la convocatoria de la Asamblea General en el plazo de quince días, sin que en este supuesto sea de aplicación lo previsto con carácter general en el artículo 42.2 respecto del ejercicio de las facultades de la Secretaría por las personas administradoras. Superados estos plazos sin que medie convocatoria, cualquier socio o socia podrá solicitarla del órgano judicial competente.

2. La Asamblea General extraordinaria se convocará por el órgano de administración por propia iniciativa, siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales y, asimismo, cuando lo solicite un número de socios o socias que represente, al menos, al diez por ciento de las personas socias en las sociedades cooperativas de más de mil, el quince por ciento en las de más de quinientos y el veinte por ciento en las restantes. En este caso, la convocatoria deberá efectuarse dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se hubiera requerido en forma fehaciente al órgano de administración, debiendo incluirse en el orden del día, necesariamente, los asuntos que hubieran sido objeto de la solicitud.

Cuando el órgano de administración no efectúe la convocatoria solicitada dentro del plazo establecido al efecto, se seguirá el mismo procedimiento previsto en el apartado 1, si bien, en este caso, solo estará legitimado para solicitar la convocatoria del órgano judicial competente a que se refiere el párrafo segundo de dicho apartado cualquiera de los solicitantes de la Asamblea General extraordinaria, presidiéndola el socio o socia que aparezca en primer lugar en la solicitud.

3. La Asamblea General deberá celebrarse en el lapso que media entre los quince días y los dos meses desde su convocatoria. Se notificará a cada persona socia y se anunciará en la forma que establezcan los estatutos, debiendo justificar la Secretaría del órgano de administración la remisión de las comunicaciones dentro del expresado plazo.

Los estatutos sociales determinarán el régimen de notificación y publicidad de la convocatoria de la Asamblea General, pudiéndose utilizar, en sustitución de la notificación personal, los medios de comunicación de máxima difusión en el ámbito de actuación de la sociedad cooperativa cuando la convocatoria afectase a aquellas cooperativas de más de mil socios y socias, así como, cualquiera que sea su número, prever la utilización de cualquier medio técnico, informático o telemático que permitan las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, siempre que se observen los protocolos que el uso de dichos medios lleva aparejados, para garantizar que las personas socias tengan conocimiento de la convocatoria.

Tanto la notificación como el anuncio deberán especificar los extremos que reglamentariamente se determinen, debiendo mediar entre la primera y la segunda convocatoria el plazo que fijen los estatutos sociales.

4. El orden del día de la Asamblea será fijado por el órgano de administración con la claridad y precisión necesarias para proporcionar a los socios y socias una información suficiente, debiendo incluir los asuntos propuestos por el Comité Técnico o por las personas socias en los términos que se establezcan reglamentariamente.

En el orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita a los socios y socias efectuar ruegos y preguntas al órgano de administración sobre extremos relacionados con aquel.

5. La Asamblea General tendrá el carácter de universal cuando, sin que medie convocatoria formal, estén presentes o representados todos los socios y socias de la

sociedad cooperativa, y acepten, unánimemente, su celebración y los asuntos a tratar en ella.

Artículo 30. *Constitución y funcionamiento de la Asamblea General.*

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida cuando asistan, presentes o representados, en primera convocatoria, al menos la mitad más una de las personas socias de la cooperativa. En segunda convocatoria, quedará constituida cualquiera que sea el número de asistentes.

2. La Asamblea General estará presidida por la persona titular de la Presidencia del órgano de administración o, en su defecto, por aquella que ostente la Vicepresidencia; como Secretario o Secretaria actuará quien desempeñe dicho cargo en el órgano de administración o quien lo sustituya estatutariamente. En defecto de estos cargos, ejercerán la Presidencia y Secretaría de la Asamblea General quienes designe la propia Asamblea. Las funciones de dichos cargos se determinarán reglamentariamente.

3. Las votaciones serán secretas cuando tengan por finalidad la exclusión de un socio o socia, la elección o revocación de los miembros de los órganos sociales, el acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros de dichos órganos, así como para transigir o renunciar al ejercicio de esta acción. Se adoptará también mediante votación secreta el acuerdo sobre cualquier punto del orden del día cuando así lo solicite un diez por ciento de las personas socias presentes o representadas o cuando así lo establezca la presente ley.

4. Las asambleas generales podrán celebrarse, si los estatutos sociales lo prevén, con plena validez a todos los efectos, mediante cualquier medio técnico, informático o telemático, o cualquier otro que permitan las tecnologías de la información y la comunicación.

Reglamentariamente, se establecerán las garantías necesarias para su celebración, en especial las relativas al procedimiento, las condiciones y los requisitos necesarios para las votaciones no presenciales, en las que se garantizará la identidad de la persona socia, la autenticidad del voto y, en los supuestos en que así esté previsto, su confidencialidad.

Los estatutos sociales podrán desarrollar todos aquellos aspectos de estas asambleas que no vengan regulados por las disposiciones legales aplicables.

5. La presencia en la Asamblea General de personas ajenas a la sociedad cooperativa, la sustitución de quienes hayan de desempeñar la Presidencia o la Secretaría de dicha Asamblea cuando en el orden del día figuren asuntos que les afecten directamente, el procedimiento para establecer su prórroga o prórrogas sucesivas, así como cualquier otro asunto relacionado con su celebración, se ajustarán a lo que reglamentariamente se disponga, sin perjuicio de su concreción estatutaria.

6. Corresponde a la Secretaría de la Asamblea General la redacción del acta de su celebración, en la que constarán los extremos que se establezcan reglamentariamente. También será objeto de regulación reglamentaria la forma en que se aprobará y transcribirá al libro social correspondiente, así como la posibilidad de la presencia de un notario en la Asamblea General, en cuyo caso, el acta notarial tendrá la consideración de acta de la Asamblea.

Artículo 31. *Derecho de voto.*

1. En las sociedades cooperativas de primer grado, cada persona socia común tendrá derecho a un voto, sin perjuicio de la opción prevista para las sociedades cooperativas de servicios en el artículo 102.1. En el caso del resto de las personas socias así como de los inversores e inversoras este derecho queda supeditado a los distintos límites que, como integrantes de sus respectivos colectivos, se establecen en la presente ley.

2. En las sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado, los estatutos podrán establecer el sistema de voto plural en función del grado de participación de cada socio o socia en la actividad cooperativizada, o del número de socios y socias de cada persona jurídica integrada en la estructura asociativa, sin que, en ningún caso, una persona socia pueda disponer de más del cincuenta por ciento de los votos sociales o del setenta y cinco por ciento en el caso de que estén formadas únicamente por dos sociedades cooperativas.

3. El conjunto de los votos de las personas socias inactivas y colaboradoras y de las personas inversoras, a las que se refieren los artículos 16, 17 y 25, respectivamente, no podrá superar el cuarenta y nueve por ciento del total de los votos sociales.

Artículo 32. *Representación.*

1. Salvo disposición estatutaria en contra, cada socio o socia podrá hacerse representar en la Asamblea General por otra persona, no pudiendo esta representar a más de dos. La representación de las personas menores de edad e incapacitadas se ajustará a las normas de derecho común.
2. La representación es siempre revocable. La asistencia a la Asamblea General de la persona representada equivale a su revocación.
3. Cualquier otro aspecto relativo a la representación se regulará reglamentariamente.

Artículo 33. *Adopción de acuerdos.*

1. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de los votos válidamente emitidos, salvo que legal o estatutariamente se establezca una mayoría cualificada.
2. Será necesaria, en primera convocatoria, la emisión de votos favorables en número no inferior a los tres quintos de las personas asistentes, presentes o representadas, y, en segunda convocatoria, en número no inferior a los dos tercios, para acordar:

a) La ampliación del capital mediante nuevas aportaciones obligatorias.
b) La emisión de obligaciones, títulos participativos, cédulas, bonos hipotecarios o cualquier otra fórmula de financiación ajena admitida por la legislación mercantil.
c) La modificación de los estatutos sociales.
d) La transmisión o cesión del conjunto de la empresa o patrimonio de la sociedad cooperativa, integrado por el activo y el pasivo, de todo el activo o de elementos del inmovilizado que constituyan más del veinte por ciento del mismo.
e) La fusión, escisión, transformación, disolución o reactivación de la sociedad cooperativa.
f) Aquellos otros asuntos previstos expresamente en esta ley o en los estatutos.

Artículo 34. *Asamblea General de personas delegadas.*

Cuando una sociedad cooperativa cuente con más de quinientas personas con derecho a voto o concurran circunstancias que dificulten de forma permanente su presencia en la Asamblea General, los estatutos podrán establecer que las competencias de la misma se ejerzan mediante una Asamblea de segundo grado, integrada por las personas delegadas designadas en asambleas previas, que se denominarán «juntas preparatorias», cuya regulación, así como su relación con la de segundo grado, se establecerá reglamentariamente.

En todo caso, las votaciones de las personas delegadas en la Asamblea de segundo grado serán públicas.

Artículo 35. *Impugnación de acuerdos.*

1. Podrán ser impugnados, según las normas y dentro de los plazos establecidos en este artículo, los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios al ordenamiento jurídico, que se opongan a los estatutos o que lesionen, en beneficio de uno o varios socios o socias, o de terceros, los intereses de la sociedad cooperativa.

No procederá la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro.

2. Serán nulos los acuerdos contrarios al ordenamiento jurídico. Los demás acuerdos a que se refiere el apartado anterior serán anulables.
3. Están legitimados para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos anulables los asistentes a la Asamblea General que hubiesen hecho constar en acta su oposición a la celebración de la misma o su voto contra el acuerdo adoptado, los socios o socias ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto.

Para el ejercicio de las acciones de impugnación de acuerdos que se estimen nulos están legitimados, además, los socios o socias que hubieran votado a favor del acuerdo y los que se hubieran abstenido.

Los miembros del órgano de administración están obligados a ejercitar las acciones de impugnación contra los acuerdos sociales cuando sean contrarios a la ley o se opongan a los estatutos de la sociedad cooperativa.

4. La acción de impugnación de los acuerdos nulos caducará en el plazo de un año desde la fecha en que se tomó el acuerdo o desde su inscripción en el Registro de Cooperativas Andaluzas, si el acuerdo se hubiera inscrito. La acción de impugnación de los acuerdos anulables caducará a los cuarenta días desde la fecha de adopción o desde la fecha de su inscripción en el Registro de Cooperativas Andaluzas, en su caso. No tendrán plazo de caducidad las acciones para impugnar los acuerdos que por su causa o contenido resultaren contrarios a los derechos fundamentales y libertades públicas regulados en la Sección 1.ª del Capítulo Segundo del Título I de la Constitución Española.

5. El procedimiento de impugnación de los acuerdos nulos o anulables se ajustará a las normas de tramitación previstas en la legislación estatal aplicable.

La interposición ante los órganos sociales de los recursos contemplados en esta ley interrumpe el plazo de prescripción y suspende el de caducidad de las acciones que puedan corresponder a las personas socias.

Subsección 2.ª El órgano de administración

Artículo 36. *Clases.*

1. El órgano de administración de las sociedades cooperativas será, con carácter general, el Consejo Rector.

En aquellas entidades que cuenten con un número igual o inferior a diez personas socias comunes, sus estatutos podrán prever otros modos de organizar dicha administración, cuales son la Administración Única y la Administración Solidaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 sobre personas administradoras. No obstante, en las sociedades cooperativas de primer grado integradas por dos personas socias comunes los estatutos sociales deberán atribuir la administración de aquellas a dichas personas administradoras, pudiendo elegir entre la Administración Única o Solidaria de la entidad.

2. En tales supuestos, los estatutos sociales de estas entidades podrán establecer, en función de su número de integrantes, distintos modos de organizar la administración, atribuyendo a la Asamblea General la facultad de optar por cualquiera de ellos sin necesidad de modificación estatutaria, en cuyo caso la inscripción registral se ajustará al procedimiento que se determine reglamentariamente.

Artículo 37. *El Consejo Rector: naturaleza y competencia.*

1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa y está sujeto a la ley, a los estatutos y a las directrices generales fijadas por la Asamblea General.

2. Corresponden al Consejo Rector las siguientes facultades:

a) Fijación de criterios básicos de la gestión.

b) Presentación a la Asamblea General de las cuentas del ejercicio y demás documentos necesarios según la normativa contable aplicable, así como la propuesta de distribución o asignación de los resultados positivos o de imputación de pérdidas, en su caso.

c) Control del ejercicio de las facultades delegadas.

d) Otorgamiento de poderes generales.

e) Prestación de avales, fianzas o garantías reales a favor de otras personas con cargo al patrimonio de la sociedad cooperativa, salvo lo dispuesto para las de crédito, y autorización a la Dirección para actos de disposición relativos a dichos derechos reales, fianzas o avales. Todo ello sin perjuicio de la limitación establecida en el artículo 28.l) sobre competencias de la Asamblea General.

f) Integración en consorcios, uniones o agrupaciones de carácter económico o participación en el capital social de cualquier tipo de entidad, siempre que estas actuaciones

no representen más del veinte por ciento de su cifra de negocio, obtenida de la media de los dos últimos ejercicios económicos. El acuerdo adoptado deberá constar en el orden del día y ser ratificado, en su caso, por la Asamblea General inmediatamente posterior.

g) Aquellas que le hayan sido delegadas por la Asamblea General.

h) Decidir sobre el rehúse del reembolso de las aportaciones de las personas socias.

i) Decidir sobre la admisión de personas socias.

j) Todas aquellas otras facultades de gobierno, gestión y representación que no estén reservadas por la ley o los estatutos a otros órganos sociales.

Aquellas materias atribuidas al Consejo Rector por la ley o los estatutos no podrán ser objeto de decisión por otros órganos de la sociedad.

3. La representación de la sociedad cooperativa, atribuida al Consejo Rector, se extenderá a todos los asuntos concernientes a la entidad.

4. La persona titular de la Presidencia del Consejo Rector, que lo será también de la sociedad cooperativa, tiene atribuido el ejercicio de la representación de la entidad, debiendo ajustar su actuación a los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector. En su ausencia ejercerá sus funciones la persona titular de la Vicepresidencia.

Artículo 38. *Composición y elección del Consejo Rector.*

1. Los estatutos fijarán la composición del Consejo Rector o, al menos, el número máximo y mínimo de sus componentes, en cuyo caso, será la Asamblea General quien lo precise. En todo caso, formarán parte del mismo la Presidencia, la Vicepresidencia y la Secretaría.

2. Los miembros del Consejo Rector serán elegidos de entre los socios y socias por la Asamblea General, en votación secreta y por mayoría simple, con las únicas excepciones establecidas en este artículo y su desarrollo reglamentario.

Reglamentariamente, se regulará la presencia de determinados colectivos en este órgano y, en particular, de las personas socias de trabajo, de las personas socias integrantes de las secciones, de las personas socias colaboradoras, de las personas trabajadoras por cuenta ajena y de las personas inversoras.

Asimismo, los estatutos sociales podrán admitir, en número que no exceda de un tercio del total de los integrantes de este órgano que sean personas socias, el nombramiento como consejeros o consejeras de personas que sin ostentar la condición de socias puedan contribuir, en función de su cualificación profesional, experiencia técnica o empresarial, al cumplimiento más eficaz de las funciones encomendadas a este órgano. Reglamentariamente se regulará el nombramiento y estatuto de las citadas personas.

En cualquier caso, el Consejo Rector estará integrado, en sus dos terceras partes, como mínimo, por personas socias de la entidad.

3. Los estatutos podrán regular el procedimiento electoral con arreglo a lo dispuesto en esta ley y en los preceptos reglamentarios que la desarrollen. Si aquellos lo prevén, la elección de los miembros del Consejo Rector podrá realizarse tras la constitución de una mesa electoral a lo largo de una sesión continuada cuya duración se establecerá en la correspondiente convocatoria.

4. Las sociedades cooperativas procurarán la presencia equilibrada de socios y socias en el Consejo Rector.

Artículo 39. *Organización, funcionamiento y mandato del Consejo Rector.*

1. El Consejo Rector elegirá de entre sus miembros a las personas titulares de la Presidencia, Vicepresidencia, Secretaría y demás cargos previstos estatutariamente, salvo que tal facultad venga atribuida a la Asamblea General por los estatutos.

2. El Consejo Rector se convocará por la persona titular de la Presidencia o por quien le sustituya legalmente, a iniciativa propia o a petición de cualquier otro miembro del Consejo. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por quien hizo la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de un tercio del Consejo.

No será necesaria convocatoria cuando, estando presentes todos los consejeros y consejeras, decidan por unanimidad la celebración del Consejo.

3. El Consejo Rector se reunirá con la periodicidad que establezcan los estatutos y, como mínimo, una vez al año, quedando válidamente constituido cuando concurran a la sesión la mitad más uno de sus componentes. En segunda convocatoria, quedará constituido cualquiera que sea el número de asistentes. Los estatutos determinarán el plazo que deba transcurrir entre la primera y la segunda convocatoria.

La actuación de sus miembros será personalísima, sin que puedan hacerse representar por otra persona. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple, dirimiendo el voto de la Presidencia los empates que pudieran producirse.

Cuando los estatutos lo prevean, el Consejo Rector podrá adoptar acuerdos sin necesidad de reunirse, mediante votación por escrito, siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento. Los estatutos que contemplen esta posibilidad deberán regular las peculiaridades propias de esta actuación.

4. Si los estatutos sociales lo prevén, tanto la convocatoria como el desarrollo de las sesiones del Consejo Rector podrán realizarse, con plena validez a todos los efectos, mediante cualquier medio técnico, informático o telemático, o cualquier otro que permitan las tecnologías de la información y la comunicación.

Reglamentariamente, se establecerán las garantías necesarias para la realización de ambos actos, en especial las relativas al procedimiento, las condiciones y los requisitos necesarios para las votaciones no presenciales, en las que se garantizará la identidad de la persona socia, la autenticidad del voto y, en los supuestos en que así esté previsto, su confidencialidad.

5. Reglamentariamente, se regulará la asistencia de personas ajenas al Consejo Rector a sus sesiones, las atribuciones de la Presidencia en caso de urgencia y los requisitos del acta, cuya redacción corresponde a la Secretaría del Consejo Rector.

6. Los estatutos fijarán el periodo de duración del mandato del Consejo Rector, que no podrá ser inferior a tres años ni superior a seis, finalizado el cual, se renovará el Consejo en su totalidad, sin perjuicio de que sus miembros puedan ser reelegidos para sucesivos periodos.

Los miembros del Consejo Rector continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca su renovación, aunque haya concluido el periodo para el que fueron elegidos.

7. Las situaciones relativas a las vacantes, suplencias, renuncias y revocaciones que se produzcan en el seno del Consejo Rector se regularán reglamentariamente.

Artículo 40. *Delegación de facultades del Consejo Rector.*

1. El Consejo Rector, si los estatutos lo prevén, podrá designar de entre sus miembros una Comisión Ejecutiva o una o más personas consejeras delegadas, en quienes delegará de forma permanente o por un periodo determinado aquellas facultades que sean susceptibles de ello.

2. Las facultades delegadas solo podrán alcanzar al tráfico empresarial ordinario de la sociedad cooperativa, conservando en todo caso el Consejo Rector, con carácter exclusivo e indelegable, las facultades comprendidas entre las letras a) y h), ambas inclusive, del artículo 37.2, regulador del régimen competencial del citado órgano.

3. La delegación de alguna facultad del Consejo Rector en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los miembros del Consejo que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de sus componentes. La designación de las personas consejeras delegadas y de los miembros que vayan a integrar la Comisión Ejecutiva, las facultades permanentes que le hayan sido conferidas y su sustitución, modificación o revocación deberán ser inscritas en el Registro de Cooperativas Andaluzas en la forma que se determine reglamentariamente.

Artículo 41. *Impugnación de acuerdos del Consejo Rector.*

Sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad regulada en el artículo 51, los acuerdos del Consejo Rector que se estimen contrarios a la ley o a los estatutos, o que lesionen, en beneficio de uno o varios de los socios o socias o de terceras personas, los intereses de la sociedad cooperativa, podrán ser impugnados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35, por los miembros de aquel que hubiesen hecho constar en acta su oposición al

acuerdo alcanzado, por los no asistentes a la sesión en que se adoptó, por los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto, o por un número de personas socias que represente al menos un diez por ciento en las sociedades cooperativas de más de mil, un quince por ciento en las de más de quinientas y un veinte por ciento en las restantes, para el supuesto de acuerdos anulables, así como por cualquier persona socia en el caso de acuerdos nulos.

Artículo 42. *Personas administradoras.*

1. Las sociedades cooperativas que cuenten con un número de personas socias comunes igual o inferior a diez podrán conferir su gobierno, gestión y representación a una Administración Única, o a una Administración Solidaria que cuente con dos personas, siempre que se determine estatutariamente. No obstante, en las sociedades cooperativas de primer grado integradas por dos personas socias comunes dicha atribución será obligatoria.

2. El régimen de estos órganos será el establecido en los artículos 37 a 41 para el Consejo Rector, así como en aquellos otros que contengan referencias a dicho órgano, en ambos casos, en todo lo que, conforme a su naturaleza, les sea de aplicación. Las facultades de la Presidencia y de la Secretaría corresponderán a la Administración Única o, indistintamente, a cada una de las personas que ostentan la representación solidaria, respectivamente.

3. La sustitución de estas personas administradoras, en relación con las competencias atribuidas por el artículo 29 para la convocatoria de la Asamblea General, si no estuviese prevista estatutariamente la existencia de suplentes, la ejercerá el socio o socia de mayor antigüedad, y, en caso de igualdad, el de mayor edad.

4. En el supuesto de vacante, si no estuviera prevista en los estatutos la existencia de suplentes, la persona socia de mayor antigüedad, y, en caso de igualdad, la de mayor edad, procederá a la convocatoria de la Asamblea General en la que se cubran tales cargos.

5. Las situaciones relativas a las vacantes, suplencias, renuncias y revocaciones de las personas administradoras se regularán reglamentariamente.

Sección 3.ª Órganos potestativos

Artículo 43. *Comité Técnico.*

1. Los estatutos podrán prever la existencia de un Comité Técnico, delegado de la Asamblea General, fijando su composición y su régimen de funcionamiento con arreglo a lo establecido en este artículo y su desarrollo reglamentario. Estará integrado, al menos, por tres miembros elegidos en votación secreta por la Asamblea General de entre los socios y socias con plenitud de derechos, sin perjuicio de que los estatutos prevean la existencia de un asesor o asesora de carácter externo. En todo caso, el número de miembros habrá de ser impar. El periodo de mandato oscilará entre los dos y seis años, en función de lo que estatutariamente se determine, si bien sus integrantes continuarán en el ejercicio de sus cargos hasta el momento en que se produzca su renovación efectiva, aunque haya concluido el periodo para el que fueron elegidos. La duración de su mandato no podrá ser coincidente con el correspondiente al órgano de administración.

2. Los miembros del Comité Técnico tendrán atribuidas todas o algunas de las siguientes funciones, con arreglo a lo dispuesto en los estatutos:

a) De seguimiento y control.
b) De resolución de reclamaciones.
c) De resolución de apelaciones.
d) De garantía.
e) De información.

3. El nombramiento, funcionamiento y alcance de las funciones referidas en el apartado anterior, así como cualquier otro aspecto del régimen del citado órgano, se regularán reglamentariamente.

Artículo 44. *Intervención.*

1. En las sociedades cooperativas con más de diez personas socias, los estatutos podrán prever la existencia de un órgano de Intervención, en cuyo caso deberán fijar su composición, régimen de funcionamiento e incidencias de su mandato con arreglo a lo establecido en este artículo y su desarrollo reglamentario. Sus miembros, siempre en número impar, serán elegidos por la Asamblea General de entre los socios y socias de la entidad para un periodo de mandato que oscilará entre los dos y seis años, en función de lo que estatutariamente se determine, si bien continuarán en el ejercicio de sus cargos hasta el momento en que se produzca su renovación efectiva, aunque haya concluido el periodo para el que fueron elegidos. La duración del mandato de este órgano no podrá ser coincidente con el correspondiente al órgano de administración.

Si los estatutos lo prevén, y siempre que existan tres o más miembros en la Intervención, un tercio del total podrán ser personas no socias.

2. A los interventores e interventoras les corresponden las siguientes funciones:

a) Revisar las cuentas anuales y demás documentos que se determinen reglamentariamente, debiendo proponer al órgano de administración, en su caso, su adecuación a la legalidad.

b) Informar a la Asamblea General sobre los asuntos o cuestiones que esta les someta.

3. El nombramiento, funcionamiento y alcance de las funciones referidas en el apartado anterior, así como cualquier otro aspecto del régimen del citado órgano, se regularán reglamentariamente.

Artículo 45. *Otros órganos sociales.*

1. Los estatutos podrán prever la creación de cuantos órganos se estimen convenientes para el mejor desarrollo y funcionamiento de la sociedad cooperativa, determinando su composición, régimen de actuación y competencias, sin que, en ningún caso, se les atribuyan las propias de los órganos regulados en la presente ley.

2. La denominación de estos órganos no deberá inducir a confusión con la de los regulados en esta ley.

Sección 4.ª Del apoderamiento y la dirección

Artículo 46. *Régimen general.*

El órgano de administración podrá conferir apoderamientos a cualquier persona, que, en todo caso, estarán sometidos a las limitaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 40.

El otorgamiento, modificación y revocación de poderes que contengan facultades de gestión y administración, atribuidos con carácter permanente, deberán ser inscritos en el Registro de Cooperativas Andaluzas en la forma que se determine reglamentariamente.

Artículo 47. *La Dirección.*

1. Los estatutos podrán prever el establecimiento de una dirección integrada por una o varias personas con las facultades y poderes que se les confieran. Para las sociedades cooperativas de crédito será necesaria la designación de un director o directora general o cargo equivalente, con dedicación permanente. Igualmente, aquellas sociedades cooperativas que constituyan sección de crédito deberán designar un director o directora de la sección, o cargo equivalente, con dedicación permanente, que podrá coincidir o no con el director o directora general de la cooperativa, si existiera.

2. Las competencias de los miembros de la Dirección se extenderán a los asuntos concernientes al giro o tráfico empresarial ordinario de la sociedad cooperativa. Los actos de disposición relativos a derechos reales, fianzas o avales con cargo al patrimonio de la sociedad cooperativa requerirán siempre autorización expresa del órgano de administración, con excepción de aquellos que formen parte de la actividad propia de la sociedad cooperativa, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28.l).

3. Los miembros de la Dirección tendrán los derechos y deberes que dimanen del respectivo contrato. Al menos una vez al año deberán presentar al órgano de administración

un informe detallado sobre la situación económica de la sociedad cooperativa y, dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día de cierre del ejercicio social, elevar a dicho órgano una propuesta de los documentos contables que reglamentariamente se determinen. Asimismo, deberán comunicar sin demora al órgano de administración todo asunto que, por su importancia, requiera ser conocido por este. Sus miembros asistirán con voz y sin voto a las sesiones del órgano de administración cuando se les convoque e informarán, en tal caso, sobre los extremos de su gestión que les sean solicitados.

Sección 5.ª Régimen aplicable a los miembros de los órganos

Artículo 48. *Incapacidades, prohibiciones e incompatibilidades.*

1. No podrán ser miembros del órgano de administración, del Comité Técnico, de la Dirección, o de la Intervención, aquellas personas en quienes concurra alguna de las siguientes circunstancias limitativas:

a) Incapacidades:

1.º Las personas incapaces, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.

En las sociedades cooperativas integradas mayoritaria o exclusivamente por personas con discapacidad psíquica, su falta de capacidad de obrar será suplida por sus padres, en caso de patria potestad prorrogada o rehabilitada, o por sus tutores o tutoras, con arreglo a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, siéndoles de aplicación a estos el régimen de incompatibilidades, incapacidades, prohibiciones y responsabilidad previsto en este artículo.

2.º Las personas condenadas por delitos contra el patrimonio o el orden socioeconómico, así como de falsedad o contra la Administración pública.

3.º Las personas concursadas no rehabilitadas y aquellas que, por razón de su cargo, no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

b) Prohibiciones:

1.º Las personas que tengan la consideración de alto cargo y el personal al servicio de las administraciones públicas con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades de las sociedades cooperativas, en general, o con las de la sociedad cooperativa de que se trate, en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que prestan sus servicios.

2.º Quienes desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la sociedad cooperativa, salvo que medie autorización expresa de la Asamblea General.

3.º Quienes como integrantes de dichos órganos hubieran sido sancionados dos o más veces por incurrir en infracciones tipificadas por la legislación cooperativa. Esta prohibición se extenderá a un periodo de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

c) Incompatibilidades:

Son incompatibles entre sí los cargos de miembro del órgano de administración, de la Intervención e integrante del Comité Técnico.

Estatutariamente, se podrá extender dicha incompatibilidad a los miembros de la Dirección.

La incompatibilidad se extenderá al cónyuge o pareja de hecho y parientes de los expresados cargos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad en las sociedades cooperativas de más de veinticinco personas socias.

2. El miembro del órgano de administración, Dirección, Intervención o Comité Técnico que incurra en alguna de las prohibiciones o se encuentre afectado por las incapacidades o incompatibilidades previstas en este artículo, o por cualquier otra establecida en los estatutos, será destituido conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 22, relativo a la exclusión, y su correspondiente desarrollo reglamentario, pudiéndose acordar por el órgano de administración la suspensión inmediata en el cargo del miembro afectado en tanto se

resuelvan los recursos internos planteados o haya transcurrido el plazo para recurrir sin haberlo hecho el interesado. No obstante, corresponderá a la Asamblea General determinar dicha suspensión cuando la persona afectada pertenezca a la Administración Única o Solidaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 42.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio de la eventual facultad del Comité Técnico de la entidad respecto de la convocatoria de Asamblea General en la que se dilucide esta cuestión, con arreglo a lo que se disponga reglamentariamente, así como de las responsabilidades en que haya podido incurrir el miembro del órgano concernido.

3. Si la sociedad cooperativa no contase con Comité Técnico, un número de personas socias, que represente al menos al diez por ciento de estas en las sociedades cooperativas de más de mil, el quince por ciento en las de más de quinientos y el veinte por ciento en las restantes, podrá solicitar al órgano de administración que adopte el acuerdo de destitución del miembro que, a su entender, incurra en alguna de las causas de incapacidad, prohibición o incompatibilidad establecidas en el presente artículo.

Transcurrido un mes desde la expresada solicitud sin que esta fuese atendida en forma por el órgano de administración, cualquiera de los solicitantes estará legitimado para solicitar del órgano judicial competente la convocatoria de la Asamblea General a fin de que se pronuncie sobre este extremo.

Artículo 49. *Retribución.*

Los estatutos sociales podrán prever que la Presidencia y la Secretaría del Consejo Rector, los miembros de la Comisión Ejecutiva, del Comité Técnico y de la Intervención, los consejeros delegados, así como la Administración Única o las personas administradoras solidarias, y las personas responsables de la liquidación de la sociedad cooperativa, puedan percibir retribuciones, debiendo acordarse por la Asamblea General, a instancia del órgano de administración, el sistema de retribución y su cuantificación.

Los miembros del órgano de administración y, caso de existir, del Comité Técnico y de la Intervención serán resarcidos, en todo caso, por los gastos que les origine el desempeño de sus funciones.

Artículo 50. *Responsabilidad social.*

1. Los miembros del órgano de administración, de la Dirección, del Comité Técnico y de la Intervención deberán realizar sus funciones con la diligencia que corresponde a un ordenado gestor de sociedades cooperativas y a un representante leal, debiendo guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial aun después de haber cesado en sus funciones.

2. Todos ellos responderán frente a la sociedad cooperativa y las personas socias del perjuicio que causen por los actos u omisiones contrarios a la ley o a los estatutos, o los realizados sin la diligencia con que deben desempeñar el cargo.

3. La responsabilidad de los miembros de los órganos colegiados frente a la sociedad cooperativa y los socios y socias será solidaria, quedando exentos de la misma:

a) Quienes, habiendo asistido a la reunión en la que se adoptó el acuerdo, prueben que votaron en contra del mismo solicitando que constara en el acta, que no han participado en su ejecución e hicieron todo lo conveniente para evitar el daño.

b) Quienes prueben que no asistieron a la reunión en la que se adoptó el acuerdo y que no han tenido posibilidad alguna de conocerlo, o, habiéndolo conocido, hicieron todo lo conveniente para evitar el daño y no han intervenido en su ejecución.

c) Quienes prueben que propusieron a la Presidencia del órgano la adopción de las medidas pertinentes para evitar un daño o perjuicio irrogado a la sociedad cooperativa como consecuencia de la inactividad del órgano.

La responsabilidad frente a terceros tendrá el carácter que establezca la legislación estatal aplicable.

4. No exonerará de responsabilidad el hecho de que la Asamblea General haya ordenado, aceptado, autorizado o ratificado el acto o acuerdo, cuando el mismo sea propio de la competencia del órgano que lo adoptó en cada caso.

Artículo 51. *Acciones de responsabilidad.*

1. La acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, del Comité Técnico, de la Intervención, los responsables de la auditoría y las personas liquidadoras será ejercitada por la sociedad cooperativa, previo acuerdo de la Asamblea General, adoptado por mayoría simple, y sin que sea necesaria la previa inclusión del asunto en el orden del día. Dicho acuerdo determinará la suspensión inmediata en el cargo de los miembros afectados mientras dure el procedimiento judicial o arbitral iniciado contra ellos.

2. De no adoptarse dicho acuerdo, o transcurridos tres meses desde su adopción sin que la sociedad cooperativa hubiese entablado la correspondiente acción de responsabilidad, esta podrá ser ejercitada, en el plazo de dos meses, por cualquier socio o socia, en nombre y por cuenta de la sociedad

3. La acción de responsabilidad contra la Dirección podrá ser ejercitada, además de por los anteriores, por el órgano de administración.

4. La Asamblea General podrá, en cualquier momento, y previo acuerdo adoptado por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, transigir o desistir del ejercicio de la acción de responsabilidad.

5. La acción de responsabilidad prescribirá al año desde que los hechos fueran conocidos y, en todo caso, a los tres años desde que se produjeron.

6. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, cualquier socio o socia podrá ejercitar la pertinente acción para exigir la reparación de los daños y perjuicios que se le hayan causado directamente en su patrimonio.

Artículo 52. *Conflicto de intereses.*

1. La asunción de obligaciones por parte de la sociedad cooperativa a favor de cualquier miembro del órgano de administración, del Comité Técnico, de la Intervención o de la Dirección, así como de los cónyuges, parejas de hecho o de alguno de los parientes de aquellos hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, requerirá una autorización expresa, expedida por el órgano de administración, al efecto de evitar eventuales conflictos de intereses.

No obstante, corresponderá a la Asamblea General acordar y expedir dicha autorización cuando el conflicto de intereses se plantee respecto de algún miembro del órgano de administración o de alguna de las personas ligadas a este anteriormente indicadas en aquellos casos en que la administración de la sociedad cooperativa se ejerza de manera única o solidaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 42.

La citada autorización no será preceptiva cuando se trate de relaciones propias de la condición de socio o socia.

2. La persona socia que se vea implicada en un eventual conflicto de intereses no podrá tomar parte en la votación del correspondiente órgano.

3. El contrato estipulado sin la preceptiva autorización será anulable, salvo que sea ratificado por la Asamblea General, quedando a salvo, en cualquier caso, los derechos adquiridos por terceros de buena fe.

CAPÍTULO V

Régimen económico

Artículo 53. *Responsabilidad.*

1. La sociedad cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al Fondo de Formación y Sostenibilidad, que solo responderá de las obligaciones contraídas para el cumplimiento de sus fines.

2. La responsabilidad de los socios y socias por las deudas sociales quedará limitada al importe de las aportaciones suscritas al capital social, estén o no desembolsadas.

Artículo 54. *Capital social.*

1. En las sociedades cooperativas el capital social tendrá una doble acepción: el capital social contable, que es el resultante de las aportaciones suscritas en cada momento, y el

capital social estatutario, constituido por la parte de aquel que ha de reflejarse estatutariamente mediante una cifra, cuya variación está sometida a determinados requisitos que se recogen en el presente artículo.

Las citadas aportaciones pueden ser, a su vez, obligatorias o voluntarias, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 55 y 56.

2. El capital social deberá estar suscrito en su totalidad, y desembolsado, al menos, en un cincuenta por ciento, salvo que el órgano de administración acuerde su aplazamiento, con arreglo a lo establecido en el artículo 58.3 para el ingreso de nuevas personas socias.

Si por cualquier razón el capital social contable quedara por debajo de la cifra de capital social estatutario, será necesario acuerdo de reducción, adoptado por la Asamblea General, en el que deberán observarse las garantías que reglamentariamente se determinen.

3. El importe total de las aportaciones de cada socio o socia al capital social de las sociedades cooperativas de primer grado no podrá superar el cuarenta y cinco por ciento del mismo, salvo que se trate de una entidad pública, en cuyo caso se podrá superar dicho límite, sin alcanzar el cincuenta por ciento del total de aportaciones. No obstante, en las sociedades cooperativas de primer grado integradas por dos personas socias el citado importe podrá llegar hasta el sesenta y cinco por ciento del capital social, independientemente de las cualidades de la persona socia que suscriba las aportaciones.

En cuanto a las sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado, se estará a lo dispuesto en el artículo 108.3 sobre el importe total de las aportaciones de cada persona socia.

4. Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal y, de autorizarse por la Asamblea General, podrán consistir en bienes y derechos evaluables económicamente, en cuyo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa legal aplicable en lo que a su entrega y saneamiento se refiere. La expresada autorización podrá tener un carácter general, sin que sea preciso su acuerdo en cada caso.

El régimen de valoración de las aportaciones no dinerarias se determinará reglamentariamente.

5. Las aportaciones se acreditarán mediante títulos o libretas de participación, en ambos casos, de carácter nominativo, o por cualquier otro medio que se determine reglamentariamente, no teniendo en ningún caso la consideración de títulos valores.

Artículo 55. *Aportaciones obligatorias.*

1. Las aportaciones obligatorias son aquellas que forman parte del capital social y cuya suscripción, al constituirse la entidad o posteriormente por acuerdo de la Asamblea General, deben realizar necesariamente quienes ostenten la condición de personas socias en el momento de su emisión.

2. Las aportaciones obligatorias pueden ser constitutivas o sucesivas, según se establezca en el momento de la constitución de la entidad o con posterioridad, respectivamente.

3. El importe de las aportaciones obligatorias constitutivas deberá fijarse estatutariamente, pudiendo determinarse con referencia a cuantías o índices económicos publicados por organismos oficiales o independientes.

La suma de dichas aportaciones deberá ser, al menos, igual al capital social estatutario, y deberá desembolsarse, como mínimo en un cincuenta por ciento, en el momento de su suscripción, y el resto, en las condiciones y plazos que fijen los estatutos, con el límite máximo de tres años.

Las aportaciones obligatorias sucesivas podrán acordarse por la Asamblea General, que fijará su cuantía y condiciones, teniendo en cuenta que tanto el porcentaje inicial como los plazos para materializar el desembolso serán los establecidos para las aportaciones obligatorias constitutivas.

4. Podrá preverse estatutariamente que la cuantía de las aportaciones obligatorias sea igual para todos, diferenciada según los tipos de socios o socias previstos en esta ley en función de su naturaleza física o jurídica, o proporcional a la actividad cooperativizada desarrollada o comprometida por cada persona socia, conforme a módulos de participación objetivamente establecidos en los estatutos sociales.

5. En el caso de que la aportación de una persona socia quedara por cualquier razón por debajo de la que debiera realizar con carácter obligatorio, esta quedará obligada a reponerla hasta alcanzar dicho importe. A tal efecto, será inmediatamente requerida por el órgano de administración. Dicha aportación deberá desembolsarse en el plazo que fijen al efecto los estatutos o, en su defecto, acuerde la Asamblea General, sin que pueda exceder de un año desde el requerimiento.

Artículo 56. *Aportaciones voluntarias.*

1. Las aportaciones voluntarias son aquellas que forman parte del capital social y cuya suscripción, al constituirse la entidad o, posteriormente, por acuerdo del órgano social correspondiente, resulta opcional para las personas socias.

2. Tanto la Asamblea General como el órgano de administración podrán acordar la admisión de aportaciones voluntarias de socios y socias, fijando la cuantía global máxima, el plazo de suscripción, que no podrá exceder de seis meses, y la determinación de su tipo de interés conforme a lo previsto para la remuneración de las aportaciones en el artículo 57.

3. Todo socio o socia tendrá derecho a suscribir como aportación voluntaria, dentro de la cuantía global máxima que determine el acuerdo social, una parte proporcional a la aportación obligatoria para integrar el capital social que tuviera en el momento de la adopción de dicho acuerdo. Quien no haga uso, en todo o en parte, de este derecho podrá cederlo a otras personas socias siempre que queden salvados los límites legales relativos a los porcentajes máximos de titularidad de las aportaciones.

4. En el supuesto de que las personas socias no suscriban la totalidad de la cuantía global máxima de las aportaciones voluntarias, se entenderá que, una vez que haya finalizado el plazo de suscripción fijado por el órgano social competente, la referida cuantía queda automáticamente reducida al importe efectivamente realizado por los socios y socias, salvo que se hubiera previsto en el acuerdo que el aumento quedase sin efecto en tal caso.

5. Las aportaciones voluntarias deberán desembolsarse, al menos, en un cincuenta por ciento en el momento de su suscripción, y el resto en las condiciones y plazos que fije el acuerdo social, sin que en ningún caso pueda exceder de un año.

6. La persona socia que tuviera desembolsadas aportaciones voluntarias podrá aplicarlas, en todo o en parte, a cubrir las nuevas aportaciones obligatorias acordadas por la Asamblea General.

Artículo 57. *Remuneración de las aportaciones.*

1. Las aportaciones sociales al capital social devengarán intereses por la cuantía efectivamente desembolsada cuando así lo determinen los estatutos sociales, la Asamblea General o, en el caso de las voluntarias, el órgano que las acuerde. Los estatutos o los expresados órganos serán, asimismo, respectivamente, los que determinen su cuantía, que en ningún caso será superior a seis puntos por encima del interés legal, en el caso de la persona socia; u ocho puntos por encima de dicho interés, en el caso de la persona inversora, salvo cuando perciba la remuneración mixta a que se refiere el párrafo segundo del artículo 25.4, en cuyo caso se establecerá reglamentariamente un límite inferior.

2. El régimen de retribución al capital y, singularmente, la eventual suspensión de su devengo o la preferencia en su abono en función del tipo de aportaciones serán objeto de determinación reglamentaria. En cualquier caso, tratándose de las aportaciones sociales previstas en el artículo 60.1 cuyo reembolso pueda rehusarse incondicionalmente por el órgano de administración, su remuneración efectiva se decidirá en cada ejercicio por la Asamblea General.

Artículo 58. *Aportaciones de nuevo ingreso.*

1. La Asamblea General fijará la cuantía de las aportaciones obligatorias del aspirante a socio o socia y las condiciones y plazos para su desembolso, armonizando las necesidades de la sociedad cooperativa con las de las nuevas personas socias.

2. El importe de dichas aportaciones no podrá ser inferior al de las aportaciones obligatorias constitutivas a que se refiere el artículo 55.3, ni superar las efectuadas con el

carácter de obligatorias por las personas socias actuales, incrementadas en la cuantía que resulte de aplicar el índice general de precios al consumo.

No obstante, los estatutos sociales podrán prever que las aportaciones de nuevo ingreso se fijen por la Asamblea General en función del activo patrimonial o valor razonable de la empresa.

A los efectos de esta ley, se entenderá por valor razonable el que determine un auditor de cuentas independiente designado al efecto por el órgano de administración. El coste de dicha designación correrá a cargo de la sociedad cooperativa. El valor razonable establecido será válido para todas las incorporaciones que tengan lugar dentro del ejercicio económico, sin perjuicio de la nueva valoración que habrá de practicarse de solicitarlo la persona aspirante que discrepe y que corra con su coste con arreglo a lo que se disponga reglamentariamente.

3. El órgano de administración, de preverse estatutariamente, podrá autorizar que las personas aspirantes a la condición de socio desembolsen una cantidad inferior a la que les corresponda, e incluso, si la situación económica de la sociedad cooperativa lo permite, a no desembolsar cantidad alguna en el momento de su ingreso, aplazando dicha obligación hasta que se les satisfagan los anticipos o se les hagan efectivos los retornos acordados por dicho órgano, que igualmente podrá decidir su prorrateo.

Asimismo, podrá preverse estatutariamente que la persona trabajadora que solicite su ingreso como socio o socia tenga derecho a una deducción de la aportación obligatoria de ingreso equivalente a los beneficios que con su actividad haya contribuido a generar en los dos últimos ejercicios, conforme a módulos que también deberán preverse estatutariamente.

4. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación en los supuestos en que se ejerza la libre transmisión de participaciones a la que se refieren los artículos 89, 96.3 y 102.2.

Artículo 59. *Regularización del balance y actualización de aportaciones.*

1. El balance de las sociedades cooperativas podrá regularizarse con arreglo a la normativa aplicable, sin perjuicio del destino de la plusvalía resultante establecido en el apartado siguiente.

2. Del resultado de la regularización del balance se destinará un cincuenta por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio y el resto a una cuenta de pasivo denominada «actualización de aportaciones», a cuyo cargo se realizará la actualización del valor de las aportaciones al capital social. Todo ello, operará sin perjuicio de lo que establezca una ley especial a este respecto.

En caso de liquidación o transformación de la cooperativa, el remanente existente en la cuenta de actualización de aportaciones se destinará al Fondo de Reserva Obligatorio.

3. Las aportaciones susceptibles de actualización así como sus requisitos y límites serán objeto de regulación reglamentaria.

Artículo 60. *Reembolso.*

1. Las aportaciones sociales confieren a la persona socia que las desembolsa el derecho a su reembolso en caso de baja, salvo que los estatutos les priven de este carácter, ya sea permitiendo que el órgano de administración pueda rehusar su reembolso incondicionalmente, o bien regulando la libre transmisión de aportaciones, conforme a lo previsto en los artículos 89, 96.3 y 102.2.

2. La transformación de aportaciones con derecho de reembolso, en caso de baja, en aportaciones cuyo reembolso puede ser rehusado incondicionalmente por el órgano de administración de la cooperativa, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la Asamblea General.

Asimismo, los estatutos podrán prever que, cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de capital social contable que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del órgano de administración.

En ambos casos, podrán causar baja, con la consideración de justificada, aquellas personas socias que se ajusten a lo previsto o en quienes concurran las circunstancias establecidas en el artículo 23.3, letras b) y c), procediéndose a la devolución de sus aportaciones en el plazo máximo de un año a partir del acuerdo societario.

3. El valor de las aportaciones que hayan de reintegrarse será el que refleje el libro registro de personas socias y de aportaciones al capital social a que se refiere el artículo 72.1.a), incluyéndose en el cómputo, en su caso, la parte proporcional del Fondo de Retornos.

El órgano de administración comunicará a la persona socia que cause baja la liquidación efectuada, que incluirá las deducciones practicadas y el importe a reembolsar, ambos, en su caso, en el plazo de un mes desde la aprobación de las cuentas correspondientes al ejercicio en que se produzca dicha baja.

4. Las reglas para efectuar la liquidación, la forma y plazos para realizar el reembolso, así como el régimen jurídico del rehúse, se determinarán reglamentariamente, sin que las eventuales deducciones, una vez detraídas las pérdidas imputables al socio y las acumuladas en la proporción que contablemente le corresponda, puedan superar el cincuenta por ciento de las aportaciones obligatorias, y sin que la posible demora en su devolución pueda superar el plazo de cinco años en casos de exclusión y de baja no justificada, de tres años en caso de baja justificada, y de un año, u otro plazo superior que permita la acreditación del carácter de heredero o legatario de la persona socia fallecida, en el supuesto de baja por defunción.

5. De establecerse el reparto parcial del Fondo de Reserva Obligatorio conforme a lo dispuesto en el artículo 70.3, el socio o socia que cause baja en la sociedad cooperativa tras una permanencia de al menos cinco años tendrá derecho al reintegro de una parte alícuota del cincuenta por ciento del importe de dicho fondo generado a partir de su ingreso, que se determinará en función de la actividad desarrollada en aquella. En este caso, el importe del citado reintegro se incluirá en la liquidación y se hará efectivo en la forma y plazos que se establezcan reglamentariamente, sin que la parte no reintegrada devengue interés alguno.

Artículo 61. *Transmisión de las aportaciones.*

1. Las aportaciones al capital social podrán transmitirse:

a) Por actos ínter vivos: las aportaciones serán transmisibles entre las personas socias, de una parte, y entre las inversoras, de otra, de acuerdo con lo establecido en los estatutos.

No obstante, los estatutos podrán prever, asimismo, la libre transmisión de aportaciones entre las personas socias e inversoras, siempre que estas últimas cumplan los requisitos estatutariamente establecidos para adquirir la condición de socio y el órgano de administración proceda a su admisión conforme a lo regulado en el artículo 18.

Asimismo, los estatutos podrán regular la libre transmisión de las aportaciones a personas ajenas a la entidad, en los supuestos previstos en los artículos 89, 96.3 y 102.2.

En todo caso, habrá de respetarse el límite máximo de aportaciones por persona socia establecido en el artículo 54.3.

b) Por sucesión mortis causa: a la muerte de la persona socia, los derechos y deberes económicos que deriven de sus aportaciones al capital social se transmitirán a sus personas herederas y legatarias, conforme a lo establecido en el artículo 60, relativo al reembolso.

De no ser personas socias, los citados herederos o legatarios podrán adquirir tal condición solicitando su admisión al órgano de administración con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 18. En este caso, el órgano de administración podrá autorizar a la persona que de entre ellas designen a adquirir la condición de socio o socia.

La nueva persona socia no estará obligada a satisfacer cuotas de ingreso o aportaciones de nuevo ingreso siempre que solicite su admisión en la sociedad cooperativa antes del plazo de seis meses desde que adquiera la condición de heredera o legataria. En el caso de que las aportaciones se transmitan a varias personas herederas o legatarias, aquel o aquella que haya sido autorizado para adquirir la condición de socio o socia deberá desembolsar la diferencia entre la parte alícuota de lo heredado o legado y la aportación efectivamente realizada por su causante.

2. Las sociedades cooperativas no podrán adquirir aportaciones sociales de su propio capital, ni aceptarlas a título de prenda, salvo que lo hagan a título gratuito o se haya ejercitado el derecho a la libre transmisión de las aportaciones previsto en el apartado 1, párrafo tercero. A este respecto, las sociedades cooperativas de crédito se regirán por su normativa aplicable.

3. Las personas acreedoras de los socios y socias no tendrán derecho sobre sus aportaciones, al ser estas inembargables, sin perjuicio de los derechos que puedan ejercer sobre los reembolsos y retornos satisfechos, o devengados y aún no satisfechos, por el socio o socia.

Artículo 62. *Aportaciones no integradas en el capital social y otras formas de financiación.*

1. La Asamblea General podrá establecer cuotas de ingreso y periódicas, que no integrarán el capital social ni serán reintegrables, y cuya finalidad será la de satisfacer un requisito de ingreso en la entidad o la que determine la propia Asamblea General, respectivamente.

Las cuotas de ingreso y periódicas podrán ser diferentes en función de la clase de socio, de su naturaleza física o jurídica, o del grado de participación en la actividad cooperativizada.

Las cuotas de ingreso de las nuevas personas socias no podrán ser superiores al veinticinco por ciento de las aportaciones efectuadas con el carácter de obligatorias por las personas socias existentes, incrementadas en la cuantía que resulte de aplicar el índice general de precios al consumo, conforme a lo establecido en el artículo 58.2.

Las cuotas de ingreso serán incompatibles con la opción estatutaria prevista en el párrafo segundo del artículo 58.2 sobre valoración de las aportaciones en función del activo patrimonial o valor razonable, así como con los regímenes de libre transmisión de participaciones previstos en los artículos 89, 96.3 y 102.2.

2. Las entregas que realicen los socios y socias de fondos, productos o materias primas para la gestión cooperativa y, en general, los pagos que satisfagan para la obtención de servicios propios de la entidad no integrarán el capital social y estarán sujetos a las condiciones pactadas con la sociedad cooperativa.

3. La Asamblea General podrá acordar la financiación voluntaria por parte de las personas socias, o no socias, bajo cualquier modalidad jurídica y en el plazo y condiciones que se establezcan en el correspondiente acuerdo, sin que la misma integre el capital social.

4. Las sociedades cooperativas, previo acuerdo de la Asamblea General, podrán emitir obligaciones, cuyo régimen de emisión se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

5. La Asamblea General podrá acordar la emisión de títulos participativos, que podrán tener la consideración de valores mobiliarios y cuyo régimen jurídico se ajustará a la normativa sobre activos financieros.

Mediante el título participativo, el suscriptor realizará una aportación económica por un tiempo determinado a cambio de una remuneración que podrá ser fija, variable o mixta, según establezca el acuerdo de emisión, el cual concretará, asimismo, el plazo de amortización de los títulos y garantizará la representación y defensa de los intereses de los suscriptores en la Asamblea General y en el órgano de administración, sin que se les reconozca, en ningún caso, derecho de voto.

Artículo 63. *Participaciones especiales.*

1. Las participaciones especiales constituyen recursos financieros que tienen la naturaleza de crédito o deuda subordinados, que se caracterizan por disponer de un amplio plazo de vencimiento y que la sociedad cooperativa puede captar tanto de las personas socias como de terceros.

2. La Asamblea General podrá acordar su admisión estableciendo libremente su régimen específico en el acuerdo de emisión, sin que en ningún caso puedan formar parte del capital social ni conferir a sus titulares derechos propios de la condición de persona socia.

3. Su acreditación, procedimiento de reembolso y régimen de prelación serán objeto de regulación reglamentaria.

4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a las sociedades cooperativas de crédito y de seguros, sin perjuicio de lo dispuesto en su normativa específica.

Artículo 64. *Ejercicio económico.*

1. El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, extinción o mutaciones estructurales de la sociedad cooperativa, y coincidirá con el año natural, a menos que los estatutos dispongan lo contrario.

2. El órgano de administración deberá redactar, dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio económico, las cuentas anuales y demás documentos exigibles conforme a la normativa general contable, con las especialidades que se determinan en esta ley y en la normativa contable de aplicación, ya sea general o específica, así como la propuesta de distribución de resultados positivos o de imputación de pérdidas y, en su caso, la relación de resultados extracooperativos.

Dentro del citado plazo de tres meses, el órgano de administración deberá poner las cuentas a disposición de las personas auditoras nombradas, en su caso.

3. La valoración de los elementos integrantes de las distintas partidas que figuren en las cuentas anuales se realizará con arreglo a los principios generalmente aceptados en contabilidad, así como a criterios objetivos que garanticen los intereses de terceros y que permitan una ordenada y prudente gestión económica de la sociedad cooperativa.

Artículo 65. *Determinación de resultados: Ingresos.*

1. La contabilidad de la sociedad cooperativa deberá distinguir entre dos tipos de resultados: cooperativos y extracooperativos.

2. Para la determinación de los resultados cooperativos, se considerarán ingresos de esta naturaleza:

a) Los derivados de la actividad cooperativizada realizada con los socios y socias.

b) Respecto a las sociedades cooperativas de trabajo, los derivados de la actividad cooperativizada realizada por las personas trabajadoras no socias, con arreglo a lo establecido en el artículo 90.

c) Los ingresos financieros procedentes de la gestión de la tesorería ordinaria necesaria para la realización de la actividad cooperativizada.

d) Los ingresos de naturaleza financiera procedentes de inversiones en sociedades cooperativas, o en empresas participadas mayoritariamente por sociedades cooperativas, cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia sociedad.

e) Los intereses devengados y otros rendimientos obtenidos por operaciones en el mercado financiero o con sus socios o socias por las cooperativas de crédito y por las secciones de crédito, en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable.

f) Los derivados de operaciones de intercooperación, así como aquellos que procedan de entidades no cooperativas, cuando estas lleven a cabo actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a la cooperativizada.

g) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de los elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del objeto social, cuando se reinvierta la totalidad de su importe en nuevos elementos del inmovilizado, con idéntico destino, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en su patrimonio, salvo pérdidas justificadas, hasta que finalice su periodo de amortización.

h) Las cuotas periódicas satisfechas por los socios y socias.

i) Las subvenciones corrientes y las de capital imputables al ejercicio económico.

3. Para la determinación de los resultados extracooperativos, se considerarán ingresos de esta naturaleza:

a) Los derivados de la actividad cooperativizada llevada a cabo con terceras personas, excepto lo dispuesto por la letra b) del apartado anterior.

b) Los resultantes de las inversiones o participaciones financieras en sociedades que no cumplan los requisitos establecidos en las letras d) y f) del apartado anterior, salvo los procedentes de los fondos de inversión.

c) Los ingresos extraordinarios y, en especial, los que provengan de la enajenación de los elementos del activo inmovilizado, cuando no puedan considerarse resultados cooperativos, conforme a lo dispuesto en la letra g) del apartado anterior.

Artículo 66. *Determinación de resultados: Gastos.*

1. A los ingresos cooperativos y extracooperativos obtenidos se imputarán, en proporción al importe de cada uno de ellos, los siguientes gastos:

a) Los necesarios para el funcionamiento de la sociedad cooperativa, incluidos aquellos relacionados con las actividades descritas en los apartados 2.b) y 3.a) del artículo 65.
b) El importe asignado a los bienes y servicios entregados por los socios o socias para la gestión y desarrollo de la actividad cooperativizada.
c) El importe de los anticipos societarios de las personas socias trabajadoras así como de los socios y socias de trabajo.
d) Las dotaciones para amortizaciones de los diferentes elementos del inmovilizado.
e) Los intereses devengados a favor de los socios o socias, por sus aportaciones al capital social o por préstamos hechos a la sociedad cooperativa, así como los devengados por los obligacionistas, y las remuneraciones satisfechas a las personas suscriptoras de títulos participativos o de participaciones especiales.
f) La dotación al Fondo de Formación y Sostenibilidad prevista en el artículo 71.

2. De establecerse estatutariamente, la sociedad cooperativa podrá reconocer, y su Asamblea General concretar, el derecho de sus personas trabajadoras asalariadas a percibir una retribución, con carácter anual, cuya cuantía, considerada como un gasto, se fijará en función de los resultados positivos obtenidos en el ejercicio económico. Esta retribución tendrá carácter salarial y será compensable con el complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará este último.

Artículo 67. *Contabilización única.*

La sociedad cooperativa podrá optar en sus estatutos por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos, en cuyo caso la dotación mínima al Fondo de Reserva Obligatorio sobre el total de los resultados de la entidad, así como al Fondo de Formación y Sostenibilidad, y cualquier otro aspecto de este régimen de contabilización, se determinarán reglamentariamente. Todo ello sin perjuicio de lo establecido respecto a la determinación de resultados en los artículos y apartados anteriores.

Artículo 68. *Aplicación de resultados positivos.*

1. El destino de los resultados positivos se acordará por la Asamblea General al cierre de cada ejercicio, de conformidad con las previsiones de este artículo.
2. En todo caso habrán de dotarse los fondos sociales obligatorios, una vez deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores, y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, con sujeción a las siguientes normas:

a) De los resultados cooperativos positivos se destinará, como mínimo, un veinte por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio hasta que este alcance un importe igual al cincuenta por ciento del capital social, y, al menos, un cinco por ciento al Fondo de Formación y Sostenibilidad, en este caso, sin límite alguno.
b) De los resultados extracooperativos positivos se destinará, como mínimo, un veinticinco por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio y otro veinticinco por ciento al Fondo de Formación y Sostenibilidad. No obstante, la Asamblea General podrá acordar que el porcentaje sobre estos resultados destinado a engrosar el Fondo de Reserva Obligatorio, o parte del mismo, se emplee en inversiones productivas, cooperación e integración entre empresas, o en materia de internacionalización, sin necesidad de llegar a integrar el citado fondo. Cuando las inversiones que prevea la sociedad cooperativa excedan de dicho importe, este podrá materializarse en cuentas de ahorro o títulos de deuda pública cuyos rendimientos financieros se aplicarán a dichos instrumentos para las citadas finalidades. Estos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de

crédito. Transcurridos tres años desde el acuerdo sin que se haya procedido a la inversión, los citados importes se ingresarán en el Fondo de Reserva Obligatorio con carácter inmediato, bajo la responsabilidad del Consejo Rector, impidiéndose un acuerdo de esta naturaleza en los cinco ejercicios posteriores a aquel sobre el que recayó el citado acuerdo.

3. Si los estatutos sociales hubieran previsto la constitución de algún fondo de reserva voluntario, que tendrá el carácter de irrepartible, salvo en caso de liquidación conforme a lo establecido en el artículo 82.1.b), se dotará en la proporción que se acuerde por la Asamblea General dentro de los límites estatutarios.

4. Los resultados obtenidos tras la dotación de los fondos anteriores se aplicarán a retornos cooperativos, que se acreditarán a los socios y socias en proporción a las operaciones, servicios o actividades efectivamente realizadas para la sociedad cooperativa.

5. Los retornos cooperativos se podrán hacer efectivos en las formas que reglamentariamente se establezcan, que podrán incluir un Fondo de Retornos de carácter repartible, debiendo la Asamblea General concretar las que se hayan de adoptar en cada ejercicio en función de las necesidades económico-financieras de la cooperativa.

Artículo 69. *Imputación de pérdidas.*

1. Los estatutos fijarán los criterios para la compensación de las pérdidas, pudiendo imputarse a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos dentro del plazo máximo de siete años.

2. Las pérdidas se compensarán conforme a los siguientes criterios:

a) Cuando la sociedad cooperativa tuviese constituido algún fondo de reserva voluntario, la Asamblea General podrá determinar que todas o parte de las pérdidas se imputen a dicho fondo y, de no cubrirse en su totalidad, las pérdidas sobrantes se imputarán en la forma señalada en las letras b) y c).

b) Al Fondo de Reserva Obligatorio podrá imputarse el porcentaje que determine la Asamblea General, sin que el mismo pueda exceder del cincuenta por ciento de las pérdidas. Si como consecuencia de dicha imputación, el fondo quedase reducido a una cifra inferior a la mitad del capital estatutario, la sociedad deberá reponerlo de manera inmediata, con cargo a reservas voluntarias si existiesen y fuesen suficientes, o con el resultado positivo de futuros ejercicios económicos.

c) La diferencia resultante, en su caso, se imputará a cada persona socia en proporción a las operaciones, servicios o actividades cooperativizadas efectivamente realizados por cada una de ellas. Si esta actividad fuese inferior a la que estuviese obligada a realizar conforme a lo establecido en los estatutos, la imputación de las pérdidas se efectuará en proporción a esa participación mínima obligatoria fijada estatutariamente.

Las pérdidas se imputarán al socio o socia hasta el límite de sus aportaciones al capital social.

3. Las pérdidas imputadas a las personas socias se harán efectivas en alguna de las formas que reglamentariamente se determinen.

4. Si transcurrido el plazo a que se refiere el apartado 1 quedaran pérdidas sin compensar, y estas no se amortizaran conforme a lo previsto en el apartado 2, se acordará la emisión de nuevas aportaciones sociales o se instará el procedimiento concursal pertinente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 79, relativo a la disolución de la sociedad cooperativa.

Artículo 70. *Fondo de Reserva Obligatorio.*

1. El Fondo de Reserva Obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la sociedad cooperativa, se nutrirá con los siguientes importes:

a) El porcentaje sobre los resultados cooperativos que en cada ejercicio determine la Asamblea General, conforme a lo previsto en el artículo 68.2.a).

b) El porcentaje que en cada ejercicio económico acuerde la Asamblea General sobre los resultados extracooperativos, con arreglo a lo previsto en el artículo 68.2.b).

c) Con el diez por ciento de la diferencia entre el importe que obtenga el socio o socia en los supuestos de libre transmisión previstos en los artículos 89, 96.3 y 102.2, y el que le correspondería en caso de liquidación de sus aportaciones.

d) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja del socio o socia.

e) Las cuotas de ingreso.

f) El cincuenta por ciento del resultado de la regularización del balance, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.2.

2. A partir de que el Fondo de Reserva Obligatorio supere en un cincuenta por ciento el capital social de la empresa, el importe excedente, siempre que no haya pérdidas pendientes de compensar, podrá destinarse a favorecer el acceso de las personas trabajadoras a la condición de socio o socia, conforme a lo establecido en el artículo 58.3.

3. El Fondo de Reserva Obligatorio tendrá el carácter de irrepartible hasta la transformación o liquidación de la sociedad cooperativa, a menos que los estatutos de la entidad contemplen expresamente su reparto parcial, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 60.5. El destino de este fondo, en los citados supuestos de transformación y liquidación, será el previsto en los artículos 78.2 y 82.1, respectivamente.

Las sociedades cooperativas que establezcan en sus estatutos la libre transmisión de sus participaciones sociales, con arreglo a lo establecido en los artículos 89, 96.3 y 102.2, no podrán contemplar en dichos estatutos el reparto del Fondo de Reserva Obligatorio.

Artículo 71. *Fondo de Formación y Sostenibilidad.*

1. El Fondo de Formación y Sostenibilidad, instrumento al servicio de la responsabilidad social empresarial de las sociedades cooperativas, es inembargable, de conformidad con la legislación estatal aplicable, excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, y, en todo caso, irrepartible.

2. La dotación correspondiente a dicho fondo, ya sea obligatoria o voluntaria, se imputará al resultado como un gasto, sin perjuicio de que su cuantificación se realice tomando como base el propio resultado del ejercicio en los términos señalados en la ley.

3. A dicho fondo se destinará:

a) El porcentaje sobre los resultados cooperativos positivos que en cada ejercicio determine la Asamblea General, conforme a lo previsto en el artículo 68.2.a).

b) El porcentaje sobre los resultados extracooperativos positivos que en cada ejercicio acuerde la Asamblea General, con arreglo a lo previsto en el artículo 68.2.b).

c) Las sanciones pecuniarias que la sociedad cooperativa imponga a sus socios o socias como consecuencia de la comisión de infracciones disciplinarias.

d) Las subvenciones, así como las donaciones y cualquier otro tipo de ayuda, recibidas de las personas socias o de terceros, para el cumplimiento de los fines propios del fondo.

e) Los rendimientos de los bienes y derechos afectos al propio fondo.

4. El Fondo de Formación y Sostenibilidad se destinará a actividades que puedan enmarcarse dentro de la responsabilidad social empresarial y, singularmente, a los siguientes fines:

a) La formación de los socios o socias y trabajadores o trabajadoras de la sociedad cooperativa en los principios cooperativos, así como en técnicas económicas, empresariales y profesionales.

b) La promoción de las relaciones intercooperativas.

c) El fomento de una política efectiva de igualdad de género y de sostenibilidad empresarial.

d) La difusión del cooperativismo y la promoción cultural, profesional y social del entorno local o de la comunidad en general.

e) La realización de actividades de formación y promoción dirigidas a personas socias y trabajadoras con especiales dificultades de integración social o laboral.

f) La promoción de actividades orientadas a fomentar la sensibilidad por la protección del medio ambiente y el desarrollo sostenible.

g) La formación de las personas trabajadoras, sean socias o no, en materia de prevención de riesgos laborales.

Dentro del ámbito de dichas actividades y dejando a salvo los porcentajes a que se refiere el apartado 7, las sociedades cooperativas podrán acordar su destino, total o

parcialmente, a las federaciones andaluzas de cooperativas de ámbito regional y sus asociaciones, pudiendo igualmente colaborar con otras sociedades o asociaciones cooperativas, instituciones públicas o privadas y con entidades dependientes de las administraciones públicas.

5. Las dotaciones al Fondo de Formación y Sostenibilidad, así como sus aplicaciones, se reflejarán separadamente en la contabilidad social en cuentas que expresen claramente su afectación a dicho fondo. Asimismo, figurará en el pasivo del balance con separación de los restantes fondos y del capital social.

6.La Asamblea General ordinaria que apruebe las cuentas del ejercicio fijará las líneas básicas de aplicación del fondo para el ejercicio siguiente.

Cuando en cumplimiento de las líneas básicas de aplicación fijadas por la Asamblea General no se agote la totalidad de la dotación del Fondo de Formación y Sostenibilidad durante el ejercicio, el importe que no se haya aplicado deberá materializarse, dentro de este, en cuentas de ahorro o en títulos de Deuda Pública cuyos rendimientos financieros se destinarán al propio fondo. Dichos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

7. Reglamentariamente, se establecerán los porcentajes mínimos que de este fondo deberán las sociedades cooperativas destinar a los fines relacionados en el apartado 4.c), y podrán establecerse otros porcentajes relativos a los fines consignados en el resto de las letras de dicho apartado.

CAPÍTULO VI

Libros sociales y auditoría de cuentas

Artículo 72. *Documentación social.*

1. Sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes o disposiciones especiales, las sociedades cooperativas deberán llevar, en orden y al día, los siguientes libros, cuyo contenido y forma se determinarán reglamentariamente:

a) El libro registro de personas socias y de aportaciones al capital social.

b) El libro de actas de la Asamblea General, del órgano de administración y en su caso, de las juntas preparatorias y de otros órganos colegiados. En el supuesto en que la sociedad cooperativa hubiere optado por una Administración Única, bastará con que el citado libro recoja los acuerdos adoptados, así como su fecha y motivación.

c) El libro de inventarios y cuentas anuales.

d) El libro diario.

También se determinarán reglamentariamente los libros correspondientes a los órganos potestativos previstos en los artículos 43 y 44, así como el contenido y forma que deban revestir.

2. Los anteriores libros deberán ser presentados ante la unidad competente del Registro de Cooperativas Andaluzas, en la forma que se determine reglamentariamente, para su legalización.

3. La cooperativa estará obligada a la conservación de la documentación social durante el plazo que reglamentariamente se establezca.

Artículo 73. *Auditoría de cuentas.*

1. Las sociedades cooperativas deberán someter a auditoría externa, en los términos establecidos por la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo, las cuentas anuales y demás documentos necesarios, conforme a la normativa general contable o cualquier otra disposición de obligado cumplimiento, en los siguientes supuestos:

a) Cuando lo prevea la presente ley.

b) Cuando así lo exija la Ley de Auditoría de Cuentas, sus normas de desarrollo o cualquier otra norma de aplicación.

c) Cuando lo establezcan los estatutos, lo acuerde la Asamblea General o lo solicite el veinte por ciento de los socios y socias en sociedades cooperativas con un número de

personas socias comunes superior a diez. En este último caso, los gastos originados por la auditoría solicitada correrán a cargo de las personas solicitantes, salvo que de la contabilidad auditada se desprendan vicios o irregularidades esenciales.

d) Cuando la sociedad cooperativa cuente con, al menos, una sección.

2. Las personas auditoras serán nombradas por la Asamblea General, debiendo constar dicho extremo como uno de los puntos del orden del día de dicha Asamblea. También podrán ser nombradas por el órgano de administración, en los casos y plazos que reglamentariamente se establezcan.

3. El Registro de Cooperativas Andaluzas procederá al nombramiento de una o varias personas auditoras de cuentas para un ejercicio determinado en los supuestos y con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se determinen.

CAPÍTULO VII

Modificaciones estatutarias y estructurales

Artículo 74. *Modificación de estatutos.*

1. Los acuerdos sobre modificación de los estatutos sociales deberán adoptarse por la Asamblea General en los términos establecidos en el artículo 33, relativo a las mayorías mínimas requeridas, con arreglo a los requisitos que reglamentariamente se determinen. No obstante, para el cambio del domicilio social de la entidad dentro del mismo término municipal, bastará el acuerdo del órgano de administración.

2. Cuando la modificación suponga una variación sustancial del objeto social o consista en la previsión del rehúse regulado en el artículo 60, podrán causar baja, con la consideración de justificada, aquellas personas socias que se ajusten a lo previsto o en quienes concurran las circunstancias establecidas en el artículo 23.3, letras b) y c).

3. Cuando la modificación consista en el cambio de tipología de la sociedad cooperativa, se estará a lo que estatutariamente se determine para la consideración de la baja del socio o socia que decida separarse de la entidad y que se halle en alguna de las circunstancias del artículo 23.3, letras b) y c). En el caso de que los estatutos guarden silencio al respecto, dicha baja se entenderá justificada.

Artículo 75. *Fusión.*

1. Las sociedades cooperativas andaluzas podrán fusionarse mediante la creación de una nueva o mediante la absorción de una o más por otra sociedad cooperativa ya existente. Las cooperativas en liquidación podrán participar en una fusión siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones al capital social.

2. Las sociedades cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas por otra ya existente quedarán disueltas, si bien no entrarán en liquidación, y sus patrimonios pasarán a la sociedad nueva o absorbente, que asumirá los derechos y obligaciones de las sociedades disueltas. Los fondos sociales, obligatorios o voluntarios, de las sociedades disueltas pasarán a integrarse en los correspondientes de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

3. Los órganos de administración de las sociedades cooperativas que participen en la fusión habrán de redactar un proyecto de fusión, que deberán suscribir como convenio previo y que contendrá las menciones que reglamentariamente se determinen.

Dicho proyecto podrá fijar un periodo de carencia, durante el cual a algunas de las entidades concurrentes se les podrá privar del disfrute de ciertos servicios o relevar del cumplimiento de determinadas obligaciones de carácter económico, en los supuestos y con los requisitos que reglamentariamente se establezcan.

4. La Asamblea General de cada una de las sociedades cooperativas que participen en la fusión deberá aprobar, sin modificaciones, el proyecto de fusión.

5. El procedimiento que haya de seguirse para llevar a cabo la fusión será objeto de regulación reglamentaria, salvaguardándose en todo caso, los derechos de los acreedores de cualquiera de las sociedades que se fusionan, pudiéndose utilizar como medio de publicidad la sede electrónica de la consejería de la Junta de Andalucía competente en

materia de sociedades cooperativas, garantizando, en todo caso, el derecho de las personas socias a causar baja justificada cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 23.3, letras b) y c).

6. Las sociedades cooperativas también podrán fusionarse con sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, siempre que no exista una norma legal que lo prohíba y sin perjuicio de las particularidades que reglamentariamente se determinen.

Si la entidad resultante de la fusión no fuese una cooperativa, el destino del Fondo de Formación y Sostenibilidad, del Fondo de Reserva Obligatorio, o la parte irrepartible del mismo en caso de la opción prevista en el artículo 70.3, así como de cualquier fondo voluntario previsto estatutariamente que tenga el carácter de irrepartible, será el previsto en el artículo 78.2 para el caso de transformación de la cooperativa.

Artículo 76. *Escisión.*

1. La escisión de la sociedad cooperativa puede consistir en la disolución, sin liquidación, mediante la división de su patrimonio y del colectivo de socios o socias en dos o más partes. Cada una de estas se traspasará en bloque a sociedades cooperativas de nueva creación o será absorbida por otras ya existentes o se integrará con las partes escindidas de otras sociedades cooperativas en una de nueva creación. En estos dos últimos casos se denominará escisión-fusión.

También podrá consistir en la segregación de una o más partes del patrimonio y del colectivo de socios o socias de una sociedad cooperativa sin la disolución de esta, y el traspaso en bloque o en parte o partes segregadas a otras sociedades cooperativas de nueva constitución o ya existentes.

2. Solo podrá acordarse la escisión si las aportaciones al capital de la sociedad cooperativa que se escinde se encuentran íntegramente desembolsadas.

3. El proyecto de escisión que deberán suscribir los órganos de administración de las sociedades cooperativas participantes deberá contener una propuesta detallada de la parte del patrimonio, de las personas socias y del importe de los fondos sociales obligatorios que vayan a transferirse a las sociedades cooperativas resultantes o absorbentes. En el caso de estos últimos, dicho importe habrá de ser proporcional al patrimonio que se escinde.

4. En defecto de cumplimiento por una sociedad cooperativa beneficiaria de una obligación asumida por ella en virtud de la escisión, responderán solidariamente del cumplimiento de la misma las restantes sociedades cooperativas beneficiarias del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas, y, si la sociedad cooperativa escindida continúa existiendo tras la escisión, será esta la responsable por la totalidad de la obligación.

5. Serán aplicables a las sociedades cooperativas participantes en la escisión las normas reguladoras de la fusión de la presente ley y su normativa de desarrollo, pudiendo los socios y socias, así como las personas acreedoras, ejercer los derechos en ellas reconocidos.

Artículo 77. *Cesión global del activo y del pasivo.*

1. La Asamblea General podrá acordar la cesión global del activo y del pasivo a una o varias personas socias, a otras sociedades cooperativas o a terceras personas, fijando, en todo caso, las condiciones de la cesión. Para ello, además de ajustarse a los requisitos establecidos en este artículo, deberán observarse los previstos para la modificación de estatutos en el artículo 74.

2. La Asamblea General designará, por mayoría simple de sus votos, a un experto independiente de la sociedad para que, con carácter previo al acuerdo de cesión, emita un informe sobre la valoración del patrimonio que la entidad se propone ceder.

3. En la cesión global del activo y del pasivo, se aplicará a los fondos sociales el mismo tratamiento que el dispensado en el artículo 78.2 para la transformación de sociedades cooperativas.

4. Reglamentariamente se regulará el procedimiento al que ha de someterse la cesión, garantizando, en todo caso, el derecho de las personas socias a causar baja justificada cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 23.3, letras b) y c).

Artículo 78. *Transformación.*

1. Las sociedades cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles, mercantiles, o en cualquier otra entidad de economía social, de acuerdo con lo previsto en la normativa estatal o europea aplicable y a los requisitos establecidos en el presente artículo.

2. El cincuenta por ciento del Fondo de Reserva Obligatorio o de cualquier otro fondo de carácter irrepartible, así como la integridad del Fondo de Formación y Sostenibilidad, se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, que lo destinará, exclusivamente, a la promoción de las sociedades cooperativas andaluzas, a menos que se haya establecido estatutariamente la irrepartibilidad del Fondo de Reserva Obligatorio, en cuyo caso, el mismo se pondrá a disposición de la Administración andaluza en su integridad.

3. El procedimiento para llevar a cabo la transformación será objeto de regulación reglamentaria, garantizando, en todo caso, el derecho de las personas socias a causar baja justificada, cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 23.3, letras b) y c).

La transformación deberá inscribirse, en todo caso, en la unidad correspondiente del Registro de Cooperativas Andaluzas.

4. Lo dispuesto en los apartados precedentes operará sin perjuicio de lo que resulte de la naturaleza y régimen de sociedad transformada resultante, de conformidad con la legislación aplicable.

5. Las sociedades y agrupaciones de carácter no cooperativo podrán transformarse en sociedades cooperativas, de conformidad con las disposiciones vigentes, mediante la pertinente inscripción en el Registro de Cooperativas Andaluzas en la forma que reglamentariamente se establezca.

CAPÍTULO VIII

Disolución y liquidación

Artículo 79. *Disolución.*

1. Son causas de disolución de la sociedad cooperativa:

a) El cumplimiento del plazo fijado en los estatutos sociales.

b) La conclusión de su objeto o la imposibilidad de realizar la actividad cooperativizada.

c) La ausencia de actividad cooperativizada principal o su realización instrumental o accesoria, en ambos casos, durante dos años consecutivos.

d) El acuerdo de la Asamblea General conforme a lo dispuesto en el artículo 33.

e) La reducción del número de socios o socias por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la sociedad cooperativa por un periodo superior a doce meses.

f) La reducción del patrimonio contable hasta quedar por debajo del capital social estatutario, a no ser que, en el plazo de doce meses, se proceda a su reajuste, y siempre que no deba solicitarse la declaración de concurso.

g) La fusión, y la escisión, en su caso.

h) La apertura de la fase de liquidación en el concurso de la sociedad, conforme a lo dispuesto en la legislación concursal.

i) La inactividad de alguno de los órganos sociales necesarios durante dos años consecutivos.

j) Cualquier otra causa establecida en la ley o en los estatutos.

2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de disolución de la sociedad cooperativa y su forma de acceso al Registro de Cooperativas Andaluzas, debiendo utilizarse, en todo caso, la sede electrónica de la consejería competente en materia de sociedades cooperativas a efectos de otorgar publicidad al acuerdo de disolución o a la resolución judicial que la declare.

3. El órgano de administración deberá, y cualquier interesado podrá, solicitar la disolución judicial de la sociedad cooperativa en los supuestos que reglamentariamente se determinen.

No obstante, el incumplimiento de la obligación de convocar la Asamblea General, de solicitar la disolución judicial o la declaración de concurso determinará la responsabilidad

solidaria de los miembros del órgano de administración por todas las deudas sociales generadas a partir del mes siguiente a que se constate la causa que justifica la disolución o declaración de concurso.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el presente capítulo, y en los supuestos y con las garantías que reglamentariamente se determinen, los acuerdos de disolución y liquidación podrán ser adoptados en una misma Asamblea General, debiendo constar tales extremos en el orden del día de la citada Asamblea.

Artículo 80. *Reactivación.*

1. Mediante la reactivación, la sociedad cooperativa disuelta y no liquidada podrá volver a realizar la actividad cooperativizada en los términos regulados en este artículo y sus normas de desarrollo.

2. La entidad se reactivará mediante acuerdo de su Asamblea General, con la mayoría prevista en el artículo 33, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que haya desaparecido la causa que motivó la disolución.

b) Que el patrimonio contable de la entidad no sea inferior al capital social estatutario.

c) Que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones a los socios y socias.

Una vez adoptado el acuerdo de reactivación, se inscribirá en el Registro de Cooperativas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 119.1, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Podrán causar baja, con la consideración de justificada, aquellas personas socias que se ajusten a lo previsto o en quienes concurran alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 23.3, letras b) y c).

Artículo 81. *Liquidación, nombramiento y atribuciones de las personas liquidadoras.*

1. Las personas encargadas de la liquidación, en número impar, salvo en el supuesto de concurso, previsto en la letra h) del artículo 79.1, serán nombradas por la Asamblea General que adopte el acuerdo de disolución, en votación secreta, debiendo aceptar los cargos como requisito de eficacia.

Si los estatutos lo prevén, y siempre que exista más de una persona liquidadora, la Asamblea General podrá designar para esta función a personas no socias que, en función de su cualificación profesional, experiencia técnica o empresarial, puedan contribuir al más eficaz cumplimiento de las funciones encomendadas. En ningún caso, las personas liquidadoras no socias podrán superar un tercio del total.

2. El diez por ciento de las personas socias en las sociedades cooperativas de más de mil, el quince por ciento en las de más de quinientas y el veinte por ciento en las restantes podrá solicitar del juez competente la designación de uno o varios interventores que fiscalicen las operaciones de liquidación.

Reglamentariamente, se regulará la legitimación de la Administración de la Junta de Andalucía, a instancia de la consejería competente en materia de cooperativas, para el ejercicio de la citada acción.

3. Los liquidadores efectuarán todas las operaciones tendentes a la liquidación de la entidad, respetando las disposiciones normativas y estatutarias aplicables al régimen de las asambleas generales, a las que deberán rendir cuenta de la marcha de la liquidación y del balance correspondiente para su aprobación.

4. A las personas responsables de la liquidación les serán de aplicación las normas sobre elección, incapacidad, revocación, incompatibilidad y responsabilidad de los miembros del órgano de administración.

Artículo 82. *Adjudicación del haber social y operaciones finales.*

1. En la adjudicación del haber social se respetará íntegramente el Fondo de Formación y Sostenibilidad, y las personas liquidadoras ajustarán sus actuaciones al siguiente orden:

a) Se saldarán las deudas sociales.

b) Se reintegrará a las personas socias el importe de los fondos sociales voluntarios, de existir estos y estar dotados, comenzando por el Fondo de Retornos.

c) Se reintegrarán a dichas personas las aportaciones al capital social, actualizadas o revalorizadas, en su caso, comenzando por aquellas cuyo reembolso haya sido rehusado, conforme a lo previsto en el artículo 60.1, y continuando por las restantes, siendo preferentes, en ambos casos, las voluntarias frente a las obligatorias.

d) Efectuadas las operaciones indicadas en los apartados anteriores, el Fondo de Formación y Sostenibilidad y el treinta por ciento del Fondo de Reserva Obligatorio se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, que los destinará de modo exclusivo a la promoción de las sociedades cooperativas.

e) Finalmente, el remanente existente del Fondo de Reserva Obligatorio, así como el remanente que pudiera existir en la sociedad cooperativa, se repartirán entre los socios y socias en función del grado de participación en la actividad cooperativizada y del tiempo de permanencia en la entidad.

2. Concluidas las operaciones de extinción del pasivo, las personas responsables de la liquidación elaborarán el balance final y el proyecto de distribución del activo para que, tras ser fiscalizados en los supuestos que reglamentariamente se determinen, sean sometidos a la consideración de la Asamblea General. La convocatoria de esta Asamblea se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en la sede electrónica de la consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de sociedades cooperativas. No obstante, no serán necesarias tales publicaciones cuando el acuerdo se notifique individualmente a todas las personas socias y acreedoras en la forma que reglamentariamente se determine.

3. El procedimiento a seguir en el supuesto de que fuese imposible la celebración de la Asamblea General a que se refiere el apartado anterior, así como el plazo para llevar a cabo las operaciones de liquidación de la sociedad cooperativa y cumplir con las obligaciones registrales que de ella se deriven, serán objeto de regulación reglamentaria.

4. En el supuesto de concurrir alguna situación concursal, se estará a lo establecido en la legislación vigente sobre dicha materia.

TÍTULO II

Tipología de cooperativas

CAPÍTULO I

Clasificación

Artículo 83. *Clasificación y normas generales.*

1. Las sociedades cooperativas andaluzas se clasifican en:

a) Sociedades cooperativas de primer grado, que a su vez se subdividen en:

1.º Cooperativas de trabajo.
2.º Cooperativas de consumo.
3.º Cooperativas de servicios.
4.º Cooperativas especiales.

b) Sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado, que a su vez se clasifican en:

1.º Homogéneas.
2.º Heterogéneas.

2. Los criterios que determinan la inclusión de cada sociedad cooperativa en uno u otro de los tipos enumerados en el apartado 1 responderán a la cualidad de las personas socias o a la actividad que estas desarrollen en la empresa, en ningún caso, a su objeto social.

3. Las sociedades cooperativas podrán realizar cualquier actividad económico-social lícita, rigiéndose, en primer lugar, por las disposiciones específicas de este título que les sean aplicables y por sus normas de desarrollo, y, en lo no previsto en ellas, por las de carácter general establecidas en la presente ley.

4. Respecto de las sociedades cooperativas de primer grado descritas en el apartado 1.a), con independencia de los contemplados en el presente título, podrán establecerse,

reglamentariamente, otros subtipos especiales, siempre y cuando reúnan unas características singulares que aconsejen la aplicación de un régimen jurídico específico.

5. Con independencia de los tipos previstos en el apartado 1, las sociedades cooperativas podrán establecer otras fórmulas de cooperación, con arreglo a lo que se disponga reglamentariamente.

CAPÍTULO II

Sociedades cooperativas de primer grado

Sección 1.ª Cooperativas de trabajo

Subsección 1.ª Régimen general

Artículo 84. *Concepto y ámbito.*

1. Son sociedades cooperativas de trabajo las que agrupan con la cualidad de socios y socias a personas físicas que, mediante su trabajo en común, realizan cualquier actividad económica de producción de bienes o servicios para terceros. La relación de las personas socias trabajadoras con la cooperativa es de carácter societario.

2. Podrán ser personas socias trabajadoras aquellas que legalmente tengan capacidad para contratar la prestación de sus servicios.

Respecto a las personas extranjeras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica.

3. Los trabajadores y trabajadoras con contrato laboral por tiempo indefinido con más de un año de antigüedad en la sociedad cooperativa deberán ser admitidos como socias y socios, de solicitarlo conforme al artículo 18. No obstante, estatutariamente, podrá hacerse depender la adquisición de dicha condición a la superación de un periodo de prueba societario, conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

Artículo 85. *Periodos de prueba.*

1. Con independencia del periodo de prueba laboral, que se regulará por lo establecido en la legislación de este orden, los estatutos podrán prever un periodo de prueba societario, durante el cual pueda la sociedad cooperativa contrastar las condiciones de índole empresarial de la persona trabajadora aspirante a socio o socia, y esta, las condiciones societarias que reúne la empresa a la que aspira a ingresar como persona socia.

Durante el periodo de prueba societario, tanto el órgano de administración como la persona aspirante a socio o socia podrán resolver el vínculo societario provisional por decisión unilateral sin que ello obste al mantenimiento de la relación laboral. En el caso del órgano de administración, el acuerdo resolutorio deberá estar motivado en las condiciones a que se refiere el párrafo anterior y notificarse a la persona aspirante a socia o socio. Dicho acuerdo no será recurrible ante la Asamblea General o, en su caso, Comité Técnico, a menos que los estatutos establezcan lo contrario.

El periodo de prueba societario podrá ser simultáneo o posterior al laboral y, en ningún caso, tendrá una duración superior a doce meses.

2. Reglamentariamente, se regulará el estatuto de derechos y obligaciones de las personas aspirantes a socias o socios durante el periodo de prueba societario, en especial, el relativo a su aportación económica y su régimen de participación en los órganos sociales.

3. Ninguno de los periodos de prueba a que se refiere este artículo será de aplicación a la persona aspirante que haya ostentado la condición de socio o socia temporal en la sociedad cooperativa durante un periodo de tiempo igual o superior a un año.

A cualquiera de dichos periodos, o a ambos, se podrá renunciar por mutuo acuerdo de las partes.

Artículo 86. *Régimen disciplinario.*

1. Serán consideradas faltas que motiven la exclusión, además de las que, en su caso, establezcan los estatutos, aquellos incumplimientos graves y culpables de la persona socia trabajadora que, con arreglo a la legislación laboral, autoricen su despido.

2. Los estatutos o el reglamento de régimen interior regularán los tipos de faltas en que pueda incurrirse en la prestación del trabajo, así como las sanciones que les correspondan. Si los estatutos lo prevén, el órgano de administración podrá delegar, en personas que tengan encomendadas funciones de dirección o control en la estructura laboral de la empresa, la facultad de sancionar a los socios y socias por faltas cometidas en la prestación de su trabajo.

3. Reglamentariamente, se regulará el procedimiento a que habrá de sujetarse el régimen disciplinario, en el que se observarán, en todo caso, las siguientes reglas:

a) La sanción consistente en la exclusión de los socios o socias solo podrá ser acordada por el órgano de administración.

b) El órgano de administración podrá suspender a la persona socia en su empleo, sin que esta tenga derecho al cobro de la parte proporcional de los retornos correspondientes al periodo de tiempo en que se encuentre suspendida, incluidos los anticipos societarios del expresado periodo, durante la tramitación del expediente contradictorio por infracción muy grave. Dicha suspensión podrá mantenerse o acordarse tras la eventual exclusión de la persona socia hasta tanto esta alcance ejecutividad, en el supuesto de infracción de carácter no laboral.

c) Las sanciones que se impongan por una infracción de carácter laboral en ningún caso serán recurribles ante el Comité Técnico ni, en su defecto, ante la Asamblea General, y se tramitarán con arreglo a la legislación procesal laboral.

Artículo 87. *Régimen de prestación del trabajo.*

1. Cualquier materia vinculada a los derechos y obligaciones del socio o socia como persona trabajadora será regulada por los estatutos, por el reglamento de régimen interior o por acuerdo de la Asamblea General, respetando las disposiciones que determinen los derechos y garantías legalmente establecidos en el derecho laboral común con las especificidades que se establezcan reglamentariamente. En cualquier caso, las personas socias trabajadoras tienen derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, anticipos societarios en la cuantía que establezca la Asamblea General, con arreglo a su participación en la actividad cooperativizada. Dichas percepciones no tienen la consideración de salario.

2. Reglamentariamente se regularán el régimen de suspensión temporal de la obligación y el derecho de la persona socia trabajadora a prestar su trabajo, así como otros derechos y obligaciones que perderán o que, por el contrario, mantendrán durante la situación de suspensión. En cualquier caso, las socias y socios suspendidos por causas económicas, tecnológicas o de fuerza mayor estarán facultados para solicitar la baja voluntaria de la entidad, que se calificará como justificada.

3. Las personas socias trabajadoras de una sociedad cooperativa de trabajo, con al menos dos años de antigüedad en la entidad, podrán disfrutar de situaciones de excedencia voluntaria siempre que lo prevean los estatutos sociales, el reglamento de régimen interno o un acuerdo de la Asamblea General. El procedimiento para conceder a las personas socias la excedencia voluntaria, la duración máxima de esta y el régimen aplicable a los socios y socias durante dicha situación serán objeto de regulación reglamentaria.

4. A los centros de trabajo de las sociedades cooperativas de trabajo y a sus personas socias les serán de aplicación la legislación sobre salud laboral y prevención de riesgos laborales y sus normas de desarrollo.

Artículo 88. *Baja obligatoria por causas económicas, tecnológicas o de fuerza mayor.*

1. Cuando, por causas económicas, tecnológicas o de fuerza mayor, para mantener la viabilidad empresarial de la sociedad cooperativa, sea preciso, a criterio de la Asamblea General, reducir con carácter definitivo el número de personas socias de la sociedad

cooperativa, la Asamblea General, en votación secreta, deberá concretar quiénes deben causar baja en la entidad, la cual tendrá la consideración de baja obligatoria justificada.

2. Las expresadas causas serán debidamente constatadas por la autoridad laboral con arreglo a lo dispuesto en el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

3. Quienes causen baja obligatoria, conforme a lo establecido en el apartado 1, tendrán derecho a la devolución de su aportación social en el plazo de un año, salvo que los estatutos, desde la constitución de la sociedad cooperativa o con una antelación no inferior a dos años a la fecha de las mencionadas bajas obligatorias, hubieran establecido, expresamente, que no sea de aplicación este plazo especial de reembolso de las aportaciones.

Artículo 89. *Transmisión de participaciones.*

1. Las sociedades cooperativas de trabajo podrán establecer estatutariamente la libre transmisión de participaciones sociales, conforme a las siguientes reglas, que serán objeto de desarrollo reglamentario:

a) Entre socios y socias de la entidad regirá la plena libertad de transmisión de participaciones, bastando una mera comunicación al órgano de administración de la transmisión prevista y de la ya realizada.

b) En el supuesto de transmisión a una tercera persona, el órgano de administración deberá constatar que quien aspire a persona socia reúne los requisitos objetivos de admisión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.1. También para este supuesto se establece un derecho de preferente adquisición a favor de las personas trabajadoras de la entidad y de la propia sociedad, en este orden, que en ambos casos gozarán del correspondiente derecho de retracto.

c) Si el importe de las participaciones transmitidas supera su eventual valor para el caso de liquidación al socio o socia, un diez por ciento del exceso se destinará al Fondo de Reserva Obligatorio.

2. La libre transmisión de participaciones no exonera a quien vaya a ejercitarla de la obligación de preaviso que alcanza a todo socio o socia que pretende causar baja.

3. El órgano de administración podrá acordar la devolución de todo o parte de la aportación social a la persona socia que causa baja en la sociedad cooperativa sin lograr transmitirla, tomando en consideración la situación de la entidad y la contribución a esta del socio o socia saliente.

Artículo 90. *Trabajo por cuenta ajena y sucesión de empresa.*

1. El número de jornadas legales realizadas por cuenta ajena no podrá ser superior al cincuenta por ciento del total de las realizadas por las personas socias trabajadoras en cómputo anual. En todo caso, computarán a los efectos del porcentaje anterior las jornadas realizadas por los trabajadores y trabajadoras en situación de prueba societaria.

2. Reglamentariamente, se determinarán las jornadas que se excluyen del citado cómputo, al resultar constitutivas de determinadas situaciones o contratos que en atención a sus peculiaridades justifiquen dicha exclusión.

3. Entre las jornadas a que se refiere el apartado anterior se incluirán las realizadas por los trabajadores y trabajadoras a los que habiéndoseles ofrecido por parte del órgano de administración acceder a la condición de socio o socia rehúsen expresamente dicho ofrecimiento.

4. Cuando una sociedad cooperativa de trabajo cese, por causas no imputables a la misma, en una contrata de servicios o concesión administrativa y un nuevo empresario se hiciere cargo de estas, las personas socias trabajadoras que vinieran desarrollando su actividad en las mismas tendrán los mismos derechos y deberes que les hubieran correspondido, de acuerdo con la normativa vigente, como si hubiesen prestado su trabajo en la sociedad cooperativa en la condición de trabajadores o trabajadoras por cuenta ajena, conforme a la legislación estatal aplicable.

Artículo 91. *Socios y socias temporales.*

1. En las sociedades cooperativas de trabajo podrán integrarse personas socias con el carácter de temporales cuando aquellas vayan a realizar o estén realizando una actividad sensiblemente superior a la que venían desarrollando, con origen en un encargo o contrato de duración determinada, igual o superior a seis meses.

2. La sociedad cooperativa llevará un libro específico para estas socias y socios en el que constarán, además de las menciones que, con carácter general, se exijan reglamentariamente, la causa específica a la que se anuda la condición de persona socia.

El estatuto jurídico de estos socios y socias se determinará reglamentariamente, tomando en consideración el carácter temporal de su relación con la entidad, sin que puedan pertenecer a la entidad bajo este título por un plazo superior a seis años y sin que el conjunto de sus votos pueda representar más de un tercio de la suma de los correspondientes a las personas socias trabajadoras.

Artículo 92. *Cuestiones litigiosas y Seguridad Social.*

1. Las cuestiones contenciosas que se susciten entre la sociedad cooperativa y sus personas socias trabajadoras por su condición de tales se someterán a la jurisdicción del orden social, de conformidad con la legislación estatal aplicable.

2. Las personas socias trabajadoras disfrutarán de los beneficios de la Seguridad Social, pudiendo optar la sociedad cooperativa entre las modalidades siguientes:

a) Como asimilados a personas trabajadoras por cuenta ajena. Dichas sociedades cooperativas quedarán integradas en el Régimen General o en alguno de los Regímenes Especiales de la Seguridad Social, según proceda, de acuerdo con su actividad.

b) Como personas trabajadoras autónomas en el Régimen Especial correspondiente.

Las sociedades cooperativas ejercerán la opción en los estatutos y solo podrán cambiarla en los supuestos y condiciones que el Gobierno del Estado establezca. Todo ello, de conformidad con la normativa estatal aplicable.

Subsección 2.ª Régimen especial

Artículo 93. *Cooperativas de impulso empresarial.*

1. Son sociedades cooperativas de impulso empresarial las que tienen como objeto social prioritario canalizar, en el ámbito de su organización, la iniciativa emprendedora de sus socios y socias, mediante la orientación profesional, la provisión de habilidades empresariales precisas para el desarrollo de cada una de sus actividades, la tutorización de dichas actividades en los primeros años de su ejercicio o la prestación de determinados servicios comunes a las personas socias que les proporcione un ámbito donde desempeñar regularmente su actividad profesional.

2. En estas entidades pueden coexistir dos tipos de personas socias: las que prestan orientación, formación, tutoría o servicios complementarios, en cuyo caso, su condición societaria se ajustará a los requisitos establecidos, con carácter general, en el artículo 13.1, y quienes resultan beneficiarias de dichas prestaciones, que habrán de ser personas físicas. Ambas condiciones podrán recaer, según los casos, en cualquiera de los socios o socias, prevaleciendo a estos efectos, la condición de persona física.

3. Reglamentariamente, se regularán determinados aspectos de esta modalidad cooperativa, especialmente en lo relativo a su objeto, duración de la prestación de trabajo, estatuto de la persona socia y ejercicio de derechos y deberes sociales.

Artículo 94. *Cooperativas de interés social.*

1. Son sociedades cooperativas de interés social aquellas que tienen como finalidad la promoción y plena integración sociolaboral de determinados sectores de la ciudadanía. Sus estatutos sociales determinarán la existencia o no de ánimo de lucro en el artículo relativo al objeto social.

Si la sociedad cooperativa carece de ánimo de lucro, habrá de especificar, en el apartado estatutario relativo al régimen económico, las menciones que reglamentariamente se determinen.

2. La actividad de estas sociedades estará constituida por la prestación de servicios relacionados con la promoción de la autonomía personal y la atención a las personas en situación de dependencia, con la protección de la infancia y la juventud, con la asistencia a personas mayores, inmigrantes, con discapacidad, refugiadas, asiladas, ex reclusas, con problemas de adicción, víctimas de violencia de género o de terrorismo, pertenecientes a minorías étnicas y cualquier otro colectivo con dificultades de integración social o desarraigo.

3. En la denominación de estas sociedades cooperativas deberá aparecer la expresión «interés social».

Artículo 95. *Cooperativas de transporte.*

1. Son sociedades cooperativas de transporte aquellas que agrupan como socios y socias a profesionales del transporte que, mediante su trabajo en común, ejercen la actividad de transporte de mercancías o de personas, o cualquier otra para la que se encuentren expresamente facultadas por la ley, con vehículos adquiridos por la sociedad cooperativa o aportados por las personas socias.

2. Los estatutos sociales podrán establecer que todas o parte de las aportaciones, tanto obligatorias como voluntarias, deban consistir en uno o más vehículos de las características que fije la sociedad cooperativa.

En este caso, estatutariamente podrá disponerse que tanto ingresos como gastos se imputen al vehículo que los haya originado, generando así una unidad de explotación en cada vehículo, susceptible de ser adscrita a la persona socia que lo haya aportado.

De optar los estatutos por esta posibilidad, el reembolso de las aportaciones se hará, preferentemente, mediante la devolución del vehículo o vehículos aportados por la persona socia, teniendo en cuenta el eventual fondo de amortización a él aplicado.

Sección 2.ª Cooperativas de consumo

Subsección 1.ª Régimen general

Artículo 96. *Concepto y régimen jurídico.*

1. Son sociedades cooperativas de consumo aquellas que tienen por objeto procurar, en las mejores condiciones de calidad, información y precio, bienes y servicios para el consumo, uso o disfrute de sus socios y socias y de quienes con ellos convivan habitualmente.

Igualmente, podrán realizar actividades dirigidas a la defensa, información y promoción de los derechos de las personas consumidoras, de conformidad con la legislación vigente.

2. Las sociedades cooperativas de consumo podrán adquirir, utilizar o disfrutar de los bienes y servicios de terceros o producirlos por sí mismas, así como, de establecerse estatutariamente, procurarlos a terceros.

3. Si los estatutos sociales lo prevén, los socios y socias que causen baja podrán transmitir sus participaciones, conforme al procedimiento previsto en el artículo 102.2 para las sociedades cooperativas de servicios.

4. El Fondo de Formación y Sostenibilidad se destinará, en el porcentaje que se establezca reglamentariamente, a la defensa de los derechos de las personas consumidoras, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 71, regulador de dicho fondo.

5. Se entenderá que en el suministro de bienes y servicios de la sociedad cooperativa a las personas socias no concurre transmisión patrimonial alguna y que son los propios socios y socias quienes, como consumidores directos, los adquieren conjuntamente de terceros.

6. Las sociedades cooperativas de consumo podrán adoptar cualquier modalidad, siempre que desarrollen su actividad conforme a lo previsto en el apartado 1.

Subsección 2.ª Régimen especial

Artículo 97. *Cooperativas de viviendas. Concepto y características generales.*

1. Son sociedades cooperativas de viviendas aquellas que tienen por objeto procurar viviendas a precio de coste, exclusivamente a sus socios y socias. También podrán tener como objeto el de procurarles garajes, trasteros y otras construcciones complementarias, así como su rehabilitación y la de las propias viviendas, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado.

2. Las sociedades cooperativas de viviendas que tengan por objeto único procurar locales comerciales a precio de coste, exclusivamente, a sus socios y socias tendrán la consideración de sociedades cooperativas de locales de negocio.

Estas sociedades podrán optar estatutariamente entre su sujeción al régimen general de cooperativas de consumo, previsto en la subsección 1.ª, o al régimen específico de cooperativas de viviendas, en este último caso, con las excepciones expresamente previstas para sociedades cooperativas de locales de negocio. De no mediar disposición estatutaria al respecto, les será aplicable el régimen general de las sociedades cooperativas de consumo.

3. Los estatutos sociales podrán prever, mediante cualquier título admitido en derecho, la transmisión de la propiedad de las viviendas, locales y construcciones complementarias a los socios y socias, o, simplemente, la cesión de su uso y disfrute, manteniéndose la titularidad de la propiedad por parte de la sociedad cooperativa, incluido el alquiler con opción a compra. Ambos regímenes podrán coexistir en una misma sociedad cooperativa, de establecerse estatutariamente.

Cuando la sociedad cooperativa mantenga la titularidad de la propiedad, podrán los estatutos prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con los socios y socias de otras sociedades cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

4. El derecho sobre la vivienda podrá adquirirse con carácter de residencia habitual; para descanso o vacaciones; como residencia de personas mayores, discapacitadas o dependientes; para facilitar el acceso de jóvenes y/o grupos de población con especiales dificultades de acceso a la vivienda, o para cualquier otro de análogas características, con los límites establecidos en la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sobre vivienda protegida.

5. Las sociedades cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

6. Los estatutos sociales, la Asamblea General, o la Junta de personas socias, en su caso, que establezcan las normas de cada promoción de viviendas, deberán prever las reglas y preferencias para la adjudicación a las socias y socios de los derechos sobre las viviendas, locales y construcciones complementarias, velando, en todo caso, por el acceso igualitario a la vivienda. Asimismo, establecerán los derechos y obligaciones de las personas socias y de la sociedad cooperativa y, en particular, las reglas para el uso y disfrute de las viviendas por los socios y socias.

Artículo 98. *Régimen jurídico de las cooperativas de viviendas.*

El régimen de estas entidades se regulará reglamentariamente con arreglo a las siguientes bases:

a) Ninguna persona física podrá ser titular de derechos sobre más de dos viviendas en el ámbito geográfico que se determine, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sobre vivienda protegida.

b) Deberá existir la relación que cuantitativamente se determine entre el número de personas socias y las viviendas en promoción.

c) Podrán estar integradas por personas jurídicas en los términos que se determinen, que garantizarán, en todo caso, que los usuarios efectivos de las viviendas sean personas físicas.

d) Se establecerán causas de baja justificada de carácter específico, entre las que se contemplarán, en todo caso, el cambio de centro o lugar de trabajo, la situación de

desempleo, el aumento del importe de las cantidades para financiar las viviendas en el porcentaje que se determine, el retraso en su entrega, así como la modificación sustancial de las condiciones del contrato de adjudicación.

e) Se constituirán secciones cuando la entidad desarrolle más de una fase o promoción, con autonomía de gestión e independencia patrimonial.

f) Se establecerán supuestos específicos de sometimiento de las cuentas de la entidad a auditoría.

g) Se establecerán supuestos específicos de incompatibilidad con personas que integren las eventuales gestoras de estas entidades.

h) En el supuesto de adelanto de cantidades para financiar las viviendas, locales u otras construcciones complementarias, se efectuarán a través de una entidad de crédito, garantizándose mediante seguro otorgado con entidad aseguradora inscrita y autorizada o mediante aval solidario prestado por la entidad de crédito, de conformidad con la disposición adicional primera de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

i) La transmisión de derechos sobre las viviendas, locales o construcciones por parte de las personas socias, así como las operaciones con terceras personas, se someterán a un régimen de prelación que contemplará, de crearse por la consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de sociedades cooperativas, el listado de personas solicitantes de vivienda.

j) Las sociedades cooperativas de viviendas no podrán disolverse hasta que transcurra un plazo de cinco años desde su ocupación efectiva, u otro superior, fijado en los estatutos sociales o en los convenios suscritos con entidades públicas o privadas, del cual habrá de informarse a los socios y socias.

Artículo 99. *Cooperativas de crédito. Concepto y régimen jurídico.*

1. Son sociedades cooperativas de crédito aquellas que tienen por objeto servir a las necesidades financieras activas y pasivas de sus socios y socias y, en la medida que la normativa específica aplicable lo autorice, de terceros, mediante el ejercicio de actividades y servicios propios de las entidades de crédito.

2. Las sociedades cooperativas de crédito cuya actividad principal consista en la prestación de servicios financieros en el medio rural podrán adoptar la denominación de «caja rural».

3. Las normas especiales de este artículo se aplicarán sin perjuicio de las normas básicas del Estado y las autonómicas que les sean de aplicación.

En todo caso, estas entidades estarán sometidas a las disposiciones legales de las autoridades de orden económico y cooperativo de la Administración de la Junta de Andalucía respecto de las facultades de ordenación, control, inspección y disciplina, sin perjuicio de lo que se establezca al respecto en la legislación estatal.

4. Respecto a su constitución y operaciones con terceras personas, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

Artículo 100. *Cooperativas de seguros.*

Son sociedades cooperativas de seguros las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora para sus socios y socias en cualquiera de las formas admitidas en derecho. Estas sociedades cooperativas se regirán por la presente ley, en el reglamento que la desarrolle y en lo previsto en sus correspondientes estatutos, en cuanto no se oponga a lo previsto en la normativa vigente sobre el seguro privado.

Sección 3.ª Cooperativas de servicios

Subsección 1.ª Régimen general

Artículo 101. *Concepto y objeto.*

1. Son sociedades cooperativas de servicios las que integran a personas susceptibles de ser socias conforme al artículo 13.1, titulares de derechos que lleven aparejado el uso o disfrute de explotaciones industriales, de servicios, y a profesionales que ejerzan su

actividad por cuenta propia y tengan por objeto la prestación de servicios y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios y socias.

2. No podrá ser clasificada como sociedad cooperativa de servicios aquella en la que la actividad cooperativizada realizada por las personas socias permita su clasificación conforme a lo establecido en otra de las secciones de este capítulo. Cuando su objeto social sea el transporte, se denominarán sociedades cooperativas de transportistas.

3. Para el cumplimiento de su objeto, las sociedades cooperativas de servicios podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

a) Adquirir, elaborar, producir, fabricar, reparar y mantener instrumentos, maquinaria, instalaciones y cualesquiera materiales, productos y elementos necesarios o convenientes para la sociedad cooperativa y para las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios y socias.

b) Ejercer industrias auxiliares o complementarias de las actividades profesionales o de las explotaciones de los socios y socias, así como realizar operaciones preliminares o ultimar transformaciones que favorezcan dichas actividades o explotaciones.

c) Transportar, distribuir y comercializar los servicios y productos procedentes de la sociedad cooperativa y de la actividad profesional o de las explotaciones de los socios y socias.

Artículo 102. *Régimen jurídico.*

1. En las sociedades cooperativas de servicios, estatutariamente, se podrá regular un voto plural, proporcional a la totalidad de la actividad cooperativizada, con arreglo a las siguientes bases:

a) Cada persona socia dispondrá de, al menos, un voto.

b) Ningún socio o socia podrá disponer de un número superior a siete votos sociales.

c) Reglamentariamente se establecerán los requisitos precisos para garantizar el carácter proporcional y equitativo del reparto del voto entre las personas socias.

El voto plural nunca se establecerá tomando en consideración el capital aportado.

2. También, mediante previsión estatutaria, podrá preverse la libre transmisión de participaciones sociales, conforme a las siguientes reglas, que serán objeto de desarrollo reglamentario:

a) Entre socios y socias de la entidad regirá la plena libertad de transmisión de participaciones sociales, bastando una mera comunicación al órgano de administración de la transmisión prevista y de la ya realizada.

b) En el supuesto de transmisión a un tercero, el órgano de administración deberá constatar que la persona aspirante a socia reúne los requisitos objetivos de admisión referidos en el artículo 18.1. También para este supuesto se establece un derecho de preferente adquisición a favor de la sociedad cooperativa, con el correspondiente derecho de retracto.

c) De superar el importe de las participaciones transmitidas su eventual valor para el caso de liquidación al socio o socia, un diez por ciento del exceso se destinará al Fondo de Reserva Obligatorio.

d) La libre transmisión de participaciones no exonera a quien vaya a ejercitarla de la obligación de preaviso que alcanza a todo socio o socia que pretende causar baja.

3. Cuando la titularidad del derecho a que hace referencia el artículo 101.1 recaiga sobre una comunidad de bienes y derechos, las personas cotitulares elegirán a una persona de entre ellas para que las represente y ejercite sus derechos, incluido el derecho de voto.

4. Las sociedades cooperativas de servicios podrán realizar con terceras personas cualesquiera actividades de las que constituyen su objeto social hasta un máximo del cincuenta por ciento en cada ejercicio económico, computándose dicho porcentaje con carácter general para todas las actividades realizadas.

No obstante, por motivos extraordinarios, que deberán reflejarse en el acuerdo de la Asamblea General inmediatamente posterior a su realización, podrán efectuarse

operaciones por encima del citado porcentaje, siempre que se compensen con las realizadas en los tres ejercicios siguientes.

Subsección 2.ª Régimen especial

Artículo 103. *Cooperativas agrarias. Concepto y objeto.*

1. Son sociedades cooperativas agrarias las que integran a personas, susceptibles de ser socias conforme el artículo 13.1, titulares de algún derecho que lleve aparejado el uso o disfrute de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, y que tienen por objeto la realización de todo tipo de actividades y operaciones encaminadas al mejor aprovechamiento de las explotaciones de sus socios y socias, de sus elementos o componentes, de la sociedad cooperativa y a la mejora de la población agraria y del desarrollo del mundo rural, así como a atender a cualquier otro fin o servicio propio de la actividad agrícola, ganadera, forestal o que esté directamente relacionado con ellas.

2. Para el cumplimiento de su objeto, las sociedades cooperativas agrarias podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

a) Adquirir, elaborar, producir y fabricar por cualquier procedimiento, para la sociedad cooperativa o para las explotaciones de sus socios y socias, elementos necesarios o convenientes para la producción y el fomento agrario.

b) Conservar, tipificar, transformar, transportar, distribuir, comercializar, incluso directamente a la persona consumidora, los productos procedentes de las explotaciones de la sociedad cooperativa y de sus socios y socias, adoptando, cuando proceda, el estatuto de organización de productores agrarios.

c) Adquirir, parcelar y mejorar terrenos destinados a la agricultura, ganadería o explotación forestal, incluso su distribución entre los socios y socias, o el mantenimiento en común de la explotación y de otros bienes susceptibles de uso y explotación agraria, ganadera o forestal, así como la construcción y explotación de obras e instalaciones necesarias para estos fines.

d) Promover el desarrollo y el aprovechamiento sostenible del medio rural mediante la prestación de todo tipo de servicios, así como el fomento de la diversificación de actividades agrarias u otras encaminadas a la promoción y mejora del entorno rural.

e) Fomentar y gestionar el crédito agrario y los seguros, especialmente a través de cajas rurales, secciones de crédito y otras entidades especializadas.

f) Cualquier otra necesaria, conveniente o que facilite el mejoramiento económico, técnico, laboral o ecológico de la sociedad cooperativa o de las explotaciones de las personas socias. A este respecto, la sociedad cooperativa podrá contratar personas trabajadoras que presten labores agrícolas, ganaderas o forestales u otras encaminadas a lograr dicho mejoramiento, incluso en las explotaciones de sus socios y socias.

3. La adopción del acuerdo en virtud del cual se decida la participación de una sociedad cooperativa agraria en cualquier otra sociedad cooperativa, así como en empresas no cooperativas cuyo objeto consista en la comercialización de la producción de la primera, corresponderá a su Asamblea General.

4. Se asimilarán a operaciones con personas socias aquellas que se realicen entre sociedades cooperativas agrarias o con otras de segundo o ulterior grado constituidas mayoritariamente por sociedades cooperativas agrarias.

Artículo 104. *Régimen de las personas socias en las cooperativas agrarias.*

1. Conforme a lo previsto en el artículo 13.1, podrán ser personas socias de una sociedad cooperativa agraria, además de las indicadas en ese artículo, las explotaciones agrarias de titularidad compartida, reguladas en la Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias.

Con carácter previo a la presentación de su candidatura para formar parte de cualquier órgano de la sociedad, toda persona jurídica, sociedad civil, comunidad de bienes y derechos, o explotación agraria de titularidad compartida deberá acreditar a la persona física que ostentará su representación. De resultar elegida, esta ostentará el cargo durante todo el

periodo, a menos que cese por causa ajena a la voluntad de la entidad proponente, en cuyo caso quedará vacante dicho cargo o se sustituirá con arreglo a lo que se disponga reglamentariamente en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 39.7. En ningún caso dicha persona podrá ser sustituida por la entidad proponente sin el acuerdo de la Asamblea General.

2. Los estatutos modularán la obligación de utilizar los servicios de la sociedad cooperativa que asuman los socios y socias, pudiendo establecer y regular el principio de exclusividad, conforme al cual, estarán obligados a entregar a la sociedad cooperativa la totalidad de su producción o a realizar todas las adquisiciones a la misma.

En el supuesto contemplado en el párrafo anterior, el carácter de persona socia colaboradora podrá venir determinado por la realización de una actividad en un porcentaje inferior al requerido por el citado principio, aun cuando se trate de la actividad o las actividades principales de la entidad. En el caso de que todas las personas socias colaboradoras respondan a la expresada característica, no será necesario deslindar, estatutariamente o mediante el reglamento de régimen interior, las actividades principales de las accesorias, tal como establece el artículo 17.1.

3. Podrá preverse, estatutariamente, que las aportaciones obligatorias suscritas por las personas socias determinen y cuantifiquen los servicios a los que estas puedan acceder.

4. El plazo de preaviso para causar baja voluntaria en la entidad, que habrá de quedar reflejado estatutariamente, no podrá exceder de un año.

Artículo 105. *Cooperativas marítimas, fluviales o lacustres.*

1. Son sociedades cooperativas marítimas, fluviales o lacustres las que integran personas, susceptibles de ser socias conforme al artículo 13.1, titulares de explotaciones dedicadas a actividades pesqueras, de industrias relacionadas con la pesca o sus derivadas, en sus distintas modalidades del mar, ríos, lagos, lagunas, que tienen como objeto cualquier tipo de actividades y operaciones encaminadas a la mejora económica y técnica de las explotaciones de los socios y socias, de sus elementos o componentes y de la sociedad cooperativa, así como cualquier otro servicio propio de estas actividades, incluida la acuicultura, o directamente relacionado con ellas.

2. Las sociedades cooperativas marítimas, fluviales o lacustres pueden realizar cualquier actividad de interés para los socios y las socias, así como para la promoción y el desarrollo sostenible de su entorno.

Sección 4.ª Cooperativas especiales

Artículo 106. *Cooperativas mixtas.*

1. Son sociedades cooperativas mixtas aquellas en cuya actividad cooperativizada concurren características propias de las distintas clases a que se refiere el artículo 83.1.a), de conformidad con lo establecido en sus estatutos, los cuales fijarán los criterios de relación equitativa y proporcional entre los socios y socias que desarrollen cada una de las actividades, determinando, en su caso, los derechos y obligaciones de cada clase.

2. En los órganos sociales de estas entidades deberá existir una representación de cada una de las actividades cooperativizadas integradas en la sociedad y, estatutariamente, se podrán reservar la Presidencia y Vicepresidencia a los socios y socias que desarrollen una determinada actividad.

Artículo 107. *Otras fórmulas cooperativas.*

Reglamentariamente, podrán regularse otros tipos de sociedades cooperativas de primer grado que no se ajusten a los criterios establecidos en el Capítulo II de este título. No obstante, de entre estos, serán objeto de regulación reglamentaria, en todo caso, las sociedades cooperativas de integración social, las de servicios públicos y las de explotación comunitaria de la tierra.

CAPÍTULO III

Cooperativas de segundo o ulterior grado y otras formas de integración

Artículo 108. *Cooperativas de segundo o ulterior grado.*

1. Son sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado las que agrupan, al menos, a dos sociedades cooperativas de grado inmediatamente inferior, para el cumplimiento y desarrollo de fines comunes de orden económico.

2. Las sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado se clasifican en:

a) Homogéneas, formadas por sociedades cooperativas, si bien también podrán integrarlas los socios y socias de trabajo a que hace referencia el artículo 15, sociedades agrarias de transformación y personas empresarias individuales.

b) Heterogéneas, integradas, además de por sociedades cooperativas, por personas susceptibles de ser socias conforme al artículo 13.1.

En ambos casos, tratándose de personas socias que no tengan la condición de cooperativa, ha de existir la necesaria convergencia de intereses de naturaleza económica. Asimismo, la mayoría de personas socias, a excepción de los socios y socias de trabajo, y la mayoría de los votos sociales deben corresponder a las sociedades cooperativas.

3. El importe total de las aportaciones de cada persona socia al capital social de estas entidades no podrá exceder del setenta y cinco por ciento del mismo, debiendo pertenecer, al menos, el cincuenta y uno por ciento de dicho capital, a sociedades cooperativas.

4. Las condiciones para causar baja en la entidad se determinarán reglamentariamente, si bien, el plazo de preaviso será de, al menos, un año, salvo que la normativa comunitaria prevea un plazo inferior, en cuyo caso, podrá establecerse estatutariamente uno congruente con dicha normativa.

Asimismo, serán objeto de desarrollo reglamentario el régimen de constitución, organización y funcionamiento de los órganos sociales, incluido el voto de las personas socias; las condiciones de admisión y baja de los socios y socias, y las normas supletorias aplicables a este tipo de sociedades cooperativas.

5. En caso de disolución de la sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado, el haber líquido resultante se distribuirá entre los socios y socias en proporción al importe del retorno percibido en los últimos cinco años o, en su defecto, desde la constitución de aquella. En el caso de las sociedades cooperativas socias, se destinará siempre al Fondo de Reserva Obligatorio de cada una de ellas.

6. Los retornos que reciban las cooperativas socias de las de segundo o ulterior grado, los intereses que se devenguen por sus aportaciones al capital social, así como los rendimientos derivados de la financiación voluntaria a que hace referencia el apartado 3 del artículo 62, tendrán la consideración de resultados cooperativos.

Artículo 109. *Grupo cooperativo.*

1. Las sociedades cooperativas podrán asociarse entre sí y con otras entidades, formando un grupo cooperativo, que podrá ser propio o impropio. En todo caso, el grupo cooperativo deberá ajustar su funcionamiento a los principios establecidos en el artículo 4.

Se entiende por grupo cooperativo propio aquel en el que existe una sociedad cabeza de grupo que ejercita facultades o emite instrucciones de obligado cumplimiento para el grupo. Dicha sociedad cabeza de grupo podrá tener naturaleza cooperativa o no, si bien, en este último caso, los miembros del grupo habrán de ser sociedades cooperativas en su mayoría.

Se entiende por grupo cooperativo impropio aquel en el que sus miembros, que habrán de ser sociedades cooperativas en su mayoría, se articulan en un plano de igualdad, funcionando sobre la base de un principio de coordinación.

2. Las condiciones para ostentar la cualidad de sociedad cabeza de grupo, el alcance de sus facultades o las instrucciones que pueda impartir, el procedimiento de incorporación al grupo cooperativo y el de separación, voluntaria u obligatoria, del mismo, así como el acceso al Registro de Cooperativas Andaluzas de los acuerdos de integración y de separación, se determinarán reglamentariamente.

3. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen las entidades miembros del grupo cooperativo directamente con terceros no se extenderá al grupo ni al resto de sus integrantes.

Artículo 110. *Otras formas de vinculación.*

1. Las sociedades cooperativas de cualquier clase o tipo podrán constituir sociedades, asociaciones, agrupaciones, consorcios y uniones de empresas, de cualquier modalidad, entre sí o con otras personas de las descritas en el artículo 13.1, y formalizar convenios o acuerdos para el mejor cumplimiento de su objeto social y para la defensa de sus intereses sin que, en ningún caso, se desvirtúe su naturaleza cooperativa.

Asimismo, las sociedades cooperativas podrán poseer participaciones en cualquiera de las entidades citadas en el párrafo anterior, para el mejor cumplimiento, desarrollo o garantía de su objeto social, sin desvirtuar la referida naturaleza.

2. En el caso de las sociedades cooperativas de seguros y de crédito se estará a lo dispuesto en su normativa específica en todo lo relativo a las operaciones previstas en el presente artículo.

3. Las sociedades cooperativas podrán suscribir acuerdos intercooperativos orientados al cumplimiento de sus objetos sociales. Con arreglo a los mismos, tanto la cooperativa como sus socios y socias podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios con las demás cooperativas firmantes del acuerdo, teniendo dicha actividad la consideración de operaciones cooperativizadas con las propias personas socias.

TÍTULO III

Asociacionismo cooperativo

Artículo 111. *Principios generales.*

1. Las sociedades cooperativas, para la defensa y promoción de sus intereses, podrán constituir federaciones, y estas podrán, a su vez, asociarse libremente, sin perjuicio de poder acogerse a otra fórmula asociativa conforme al derecho de asociación.

2. Las sociedades agrarias de transformación y las organizaciones y agrupaciones de productores agrarios que no tengan la condición de sociedades cooperativas podrán integrarse en las federaciones de cooperativas agrarias, siempre que no resulten mayoritarias en estas. Para ello, dichas sociedades deberán estar formadas únicamente por personas socias titulares de algún derecho que lleve aparejado el uso o disfrute de explotaciones agrarias o por trabajadores y trabajadoras del campo, o por ambos.

Artículo 112. *Objeto.*

1. Corresponden a las federaciones de cooperativas y sus asociaciones:

a) Representar y defender los intereses de los miembros que asocian, de acuerdo con lo que establezcan sus estatutos.

b) Promover y favorecer el asociacionismo cooperativo.

c) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre las sociedades cooperativas que asocien o entre estas y sus socios y socias, cuando así lo soliciten ambas partes voluntariamente.

d) Organizar servicios de asesoramiento, formación, auditoría, asistencia jurídica o técnica y cuantos otros sean convenientes para los intereses de las entidades asociadas.

e) Promover la intercooperación entre las entidades asociadas.

f) Favorecer la creación de redes entre las cooperativas asociadas que contribuyan a optimizar su conocimiento y a fortalecer su posicionamiento social y/o económico.

g) Fomentar la promoción y formación cooperativa.

h) Participar a instancias de la Administración pública andaluza en sus instituciones y entidades instrumentales, así como actuar como interlocutores frente a esta en aquellos asuntos relacionados con la economía social, en general, y con las entidades cooperativas, en particular.

i) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

Artículo 113. *Régimen.*

1. Para la constitución de una federación, asociación de federaciones o adhesión a una u otra ya existente, se requerirá acuerdo de la Asamblea General de la entidad que se federe o asocie.

2. El porcentaje mínimo de sociedades cooperativas para constituir una federación de ámbito regional es del treinta por ciento de las sociedades cooperativas activas en el sector de que se trate, con la presencia además de, al menos, la mitad más una de las provincias en que se pueda desarrollar la actividad en cuestión.

El porcentaje mínimo de sociedades cooperativas para constituir una federación de ámbito inferior al regional es del cincuenta por ciento de las sociedades cooperativas activas en dicho ámbito y en el sector de que se trate.

3. Para que una federación pueda incluir en su denominación términos que hagan referencia a un determinado ámbito territorial o a una concreta actividad o sector, deberá integrar, al menos, al treinta por ciento de las sociedades cooperativas andaluzas activas en dicho ámbito geográfico, actividad o sector.

4. Las federaciones y asociaciones de federaciones vendrán obligadas a someter sus cuentas a auditoría, en cuanto resulten beneficiarias de ayudas públicas, de acuerdo con lo previsto en la normativa que regule la auditoría de cuentas.

5. Serán de aplicación a las federaciones y sus asociaciones los preceptos de este título y con carácter subsidiario, en cuanto proceda de acuerdo con su naturaleza, el contenido general de esta ley. No les será de aplicación lo establecido en el Capítulo III del Título IV, relativo a infracciones y sanciones.

6. Las federaciones de cooperativas y sus asociaciones deberán comunicar al Registro de Cooperativas las altas y bajas de sus asociados y asociadas en los términos que se establezcan reglamentariamente, así como colaborar con la consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de sociedades cooperativas en tareas de índole registral y de inspección.

7. Las federaciones de cooperativas y sus asociaciones fomentarán la presencia equilibrada de mujeres y hombres en sus órganos de dirección y de representación.

Artículo 114. *Procedimiento registral de constitución.*

1. Las federaciones de cooperativas y sus asociaciones constituidas al amparo de esta ley deberán depositar en el Registro de Cooperativas Andaluzas, para adquirir personalidad jurídica, acta constitutiva que habrá de contener, al menos, los siguientes extremos:

a) Relación de entidades promotoras.
b) Certificado del acuerdo de asociación de la Asamblea General de cada entidad.
c) Composición de los órganos sociales de la entidad.
d) Certificado que acredite la inexistencia de otra entidad con denominación coincidente.
e) Los estatutos sociales.

2. Los estatutos sociales regularán, como mínimo, las materias recogidas en el artículo 11 para las sociedades cooperativas, en lo que les sea de aplicación, con las particularidades que reglamentariamente se determinen.

3. El Registro de Cooperativas Andaluzas dispondrá la publicidad del depósito en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, adquiriendo la entidad personalidad jurídica y plena capacidad de obrar en el momento de dicha publicación.

Reglamentariamente, se establecerán las peculiaridades del acceso al Registro de Cooperativas Andaluzas de los actos de las federaciones de cooperativas y sus asociaciones, incluida la publicidad del depósito.

TÍTULO IV

Las sociedades cooperativas y la Administración

CAPÍTULO I

Fomento y promoción cooperativa

Artículo 115. *Interés público de la cooperación. Principios generales.*

1. La Junta de Andalucía asume como tarea de interés público la promoción, desarrollo y estímulo de las sociedades cooperativas andaluzas, por su carácter de empresas generadoras de democracia económica, así como por su contribución a la vertebración territorial, considerándolas, asimismo, un instrumento privilegiado en orden a canalizar en el ámbito empresarial la actividad emprendedora de la población andaluza.

Asimismo, la Junta de Andalucía asume como tarea de interés público el fortalecimiento de las estructuras de integración económica y representativa de dichas empresas.

2. La Administración de la Junta de Andalucía actuará en el orden cooperativo, con carácter general, a través de la consejería competente en materia de sociedades cooperativas, sin perjuicio de las facultades de otras consejerías en relación con la actividad empresarial que desarrollen estas entidades para el cumplimiento de su objeto social.

3. La Junta de Andalucía fomentará la formación en las sociedades cooperativas, y con este fin:

a) Formulará programas de formación, promoviendo la participación en ellos de las propias sociedades cooperativas, tanto en lo que atañe a su gestión como en lo referente a su eventual financiación, a través de los respectivos fondos de formación y sostenibilidad.

b) Supervisará las actividades de formación cooperativa realizadas con cargo a su presupuesto.

c) Incluirá la enseñanza del cooperativismo en el sistema educativo en sus distintas clases y niveles y fomentará la creación de cooperativas orientadas a la enseñanza.

4. Serán objeto de especial promoción aquellas sociedades cooperativas que incorporen a su actividad la innovación, contribuyan a la cooperación e integración empresarial o desarrollen su labor con arreglo a principios de sostenibilidad empresarial y mejora medioambiental, conciliación de la vida laboral y familiar, e igualdad de género.

También se prestará especial atención a las empresas cooperativas incluidas en los sectores de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, sociosanitario, de interés social, del medio natural, agrario, educacional, cultural y en vías de transformación, pudiendo ampliarse dichos sectores mediante disposición reglamentaria.

Se valorará, singularmente, la capacidad de las sociedades cooperativas de generar empleo estable y de calidad y de contribuir al desarrollo equilibrado del territorio, así como de contribuir a la formación de sus socios y socias, y se promoverá la creación de aquellas que fomenten la ocupación en sectores de población con especiales dificultades para el acceso al mercado laboral.

Asimismo, se promoverá la creación y consolidación de sociedades cooperativas cuya actividad consista en la prestación de servicios que satisfagan un interés público o social.

5. Serán objeto de especial promoción aquellas entidades cooperativas, ya sean empresas, o sus asociaciones, que establezcan mecanismos que aseguren efectivamente la presencia equilibrada de socios y socias en sus órganos de dirección.

Artículo 116. *Medidas especiales de promoción cooperativa.*

1. Las sociedades cooperativas que concentren sus empresas por fusión o por constitución de otras sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado, así como mediante uniones de empresarios o agrupaciones de interés económico, disfrutarán de todos los beneficios otorgados por la normativa autonómica relacionada con la agrupación y concentración de empresas en su grado máximo.

2. Las sociedades cooperativas gozarán de preferencia, en caso de empate, en la adjudicación de contratos de las administraciones públicas andaluzas.

3. Las sociedades cooperativas de viviendas de promoción social tendrán derecho a adquirir terrenos de gestión pública, por los procedimientos de adquisición directa contemplados en la normativa de aplicación, para el cumplimiento de sus fines específicos.

4. Las sociedades cooperativas tendrán en la distribución o en la venta de sus productos la condición de mayoristas, pudiendo no obstante, vender al por menor y distribuir como minoristas, con independencia de la calificación que les corresponda a efectos fiscales.

La entrega de bienes y la prestación de servicios realizados por las sociedades cooperativas a sus socios y socias, ya sean generadas por la entidad, por sus socios y socias, o adquiridas a terceros para el cumplimiento de sus fines sociales, no tendrán la consideración de venta, con independencia de la calificación que les corresponda a efectos fiscales.

5. Se consideran actividades cooperativas internas, y tendrán carácter de operaciones de transformación primaria, las que realicen las sociedades cooperativas agrarias y las de explotación comunitaria de la tierra, así como las sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado que las agrupen, con productos o materias que estén destinados, exclusivamente, a las explotaciones de sus socias y socios.

6. Las sociedades cooperativas que participen en los procedimientos de contratación o contraten efectivamente con las administraciones públicas andaluzas, en el supuesto de exigirse la constitución de garantías, solo tendrán que aportar el veinticinco por ciento de su importe.

Artículo 117. *Información a la Administración.*

Para el mejor cumplimiento de la actividad de fomento, las entidades cooperativas facilitarán a la consejería competente en materia de sociedades cooperativas, además de los datos que se les soliciten de forma expresa, aquellos otros que reglamentariamente se determinen sobre su estructura social y económica.

CAPÍTULO II

Registro de Cooperativas Andaluzas

Artículo 118. *Características generales.*

1. El Registro de Cooperativas Andaluzas reviste carácter público y se rige por los principios de legalidad, publicidad material y formal, legitimación, prioridad y tracto sucesivo.

2. Dicho registro quedará adscrito a la consejería de la Junta de Andalucía que tenga atribuida la competencia en materia de cooperativas.

3. El Registro de Cooperativas Andaluzas dispondrá de los dispositivos necesarios para la realización de las actividades registrales a través de medios y técnicas telemáticos.

Artículo 119. *Funcionamiento y contenido.*

1. La inscripción de los actos de constitución, modificación de estatutos sociales, fusión, escisión, transmisión, cesión global del activo y del pasivo, transformación, disolución, reactivación y liquidación de las sociedades cooperativas tendrá eficacia constitutiva. La inscripción de los demás actos tendrá efectos declarativos, no produciendo dichos actos efecto alguno frente a terceros de buena fe hasta su acceso al Registro de Cooperativas Andaluzas. La intervención notarial de la documentación que haya de presentarse al Registro de Cooperativas tendrá carácter potestativo, salvo cuando se aporten bienes inmuebles al capital de la entidad, o en aquellos otros supuestos que puedan establecerse reglamentariamente.

2. La calificación, y la inscripción, en su caso, por parte del Registro de Cooperativas Andaluzas, se efectuará en el plazo, nunca superior a un mes, que se determine reglamentariamente, a contar desde la fecha en que la solicitud de inscripción haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. El vencimiento de dicho plazo, sin que se haya notificado resolución expresa, legitima al interesado que hubiera deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en todos los casos, a excepción de la relativa al depósito de cuentas.

Tratándose de la constitución de estas sociedades, y siempre que se ajusten a los modelos oficiales que se determinen reglamentariamente, el plazo para calificar e inscribir será como máximo de cinco días hábiles, en los términos y con los efectos referidos en el párrafo anterior.

3. Transcurrido un año desde el cierre del ejercicio social sin que se haya cumplido el deber de depositar las cuentas en el Registro de Cooperativas Andaluzas, no se practicará la inscripción de ningún documento presentado con posterioridad a aquella fecha, con las excepciones que reglamentariamente se determinen.

4. La estructura y funcionamiento del Registro de Cooperativas Andaluzas, el procedimiento, la forma que hayan de revestir los actos inscribibles, el tracto sucesivo para inscribir o anotar actos por los que se declaren, modifiquen o extingan los asientos contenidos en el Registro de Cooperativas Andaluzas, así como cualquier otra circunstancia relativa a dicho registro, se determinarán reglamentariamente.

CAPÍTULO III

Régimen sancionador

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 120. *Inspección.*

1. Corresponde a la Consejería competente en materia de cooperativas la función inspectora sobre las sociedades cooperativas andaluzas, en lo que respecta al cumplimiento de la presente ley y de sus normas de desarrollo, salvo en lo que afecta a las secciones de crédito, que se atribuye a la Consejería competente en materia de política financiera.

2. El personal funcionario al servicio de la Administración de la Junta de Andalucía que tenga asignadas las funciones de control e inspección en cuanto al cumplimiento de la legislación cooperativa tendrá, a todos los efectos, la consideración de agente de la autoridad y, en el ejercicio de sus funciones, estará facultado para acceder a los locales de las sociedades cooperativas, así como para requerir las actuaciones y examinar los documentos que considere precisos para el cumplimiento de su misión.

3. Las personas representantes legales de las sociedades cooperativas y el personal que dirija o gestione su actividad en el momento de la inspección estarán obligados a facilitar a los inspectores e inspectoras el acceso a los locales, así como el examen de los libros, registros y documentos que les soliciten para el ejercicio de su función.

La persona inspectora que realice su función mediante visita a la entidad, finalizada esta, levantará acta de inspección en la que dejará constancia de la actuación y reflejará, en su caso, la existencia de hechos tipificados como infracciones en esta ley o la obstrucción a su labor, pudiendo, asimismo, formular advertencias o recomendaciones encaminadas al efectivo cumplimiento de las disposiciones cuyo control tiene encomendado. Del acta de inspección extendida, dejará una copia en la entidad.

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 137.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los hechos constatados por funcionarios, a los que se reconoce la condición de autoridad, que tengan asignadas las funciones de inspección y control en materia de cooperativas, y que se formalicen en actas de inspección, observando los requisitos que reglamentariamente se establezcan, tendrán valor probatorio, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar las personas interesadas.

5. La forma en que haya de realizarse la inspección a las sociedades cooperativas a que se refiere este artículo, así como el procedimiento a seguir en casos de concurrencia con el orden jurisdiccional penal y administrativo, serán objeto de desarrollo reglamentario, respetando, en todo caso, los principios comunes informadores de la potestad sancionadora de las administraciones públicas.

Artículo 121. *Sujetos responsables.*

Son sujetos responsables de las infracciones reguladas en la presente ley las sociedades cooperativas y, en su caso, los miembros del órgano de administración, las personas liquidadoras, o los integrantes de otros órganos sociales no necesarios, cuando aquellas les sean personalmente imputables.

Artículo 122. *Órganos competentes y procedimiento.*

1. Las infracciones en materia cooperativa podrán ser objeto de las correspondientes sanciones, previa instrucción del oportuno expediente tramitado con arreglo a lo dispuesto en la presente ley y en sus normas de desarrollo.

2. El órgano competente para resolver podrá adoptar, en cualquier momento y mediante acuerdo motivado, las siguientes medidas de carácter provisional para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer:

a) Designar una o más personas con la facultad de convocar la Asamblea General, establecer su orden del día y presidirla.

b) Acordar el sometimiento de las cuentas de la sociedad cooperativa a informe de personas expertas e independientes, designando a las que hayan de realizarlo.

c) Suspender el abono de las subvenciones que la sociedad cooperativa tuviese concedidas o, en su caso, la tramitación de los procedimientos para su concesión cuando fuesen de su competencia. Asimismo, podrá comunicar la iniciación del procedimiento sancionador a otros órganos de la Administración que tramiten subvenciones, para que, en su caso, procedan a la expresada suspensión, que deberá ser puesta en conocimiento del órgano competente para resolver.

Una vez recaída resolución sancionadora y que esta sea firme, el órgano que hubiese adoptado esta medida provisional quedará facultado, en función de las circunstancias concurrentes y de la gravedad de los hechos imputados, para denegar la concesión de la subvención solicitada o solicitar el reintegro de la parte de la misma que se hubiere abonado. A este fin, el órgano competente para resolver deberá, en su caso, poner en conocimiento del órgano que suspendió el abono o tramitación de la subvención la resolución sancionadora, una vez firme.

De no recaer resolución en plazo, se levantará la suspensión, comunicándose también, en su caso, dicha circunstancia al órgano que suspendió el abono o tramitación de la subvención.

d) Suspender las facultades de los órganos de gobierno y dirección de la cooperativa respecto a su sección de crédito y nombrar una persona de reconocido prestigio en el ámbito financiero que las ejercite, cuando se prevea imponer como sanción la señalada en el artículo 124.2.c) para este tipo de secciones. El proceso de designación, el régimen de dependencia y los principios que deben regir la actuación de esa persona se regularán reglamentariamente

3. Los órganos competentes para la iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores en materia de cooperativas se determinarán reglamentariamente, debiendo atribuirse a órganos distintos las fases de instrucción y resolución del procedimiento.

Sección 2.ª Infracciones y sanciones

Artículo 123. *Infracciones.*

1. Las infracciones en materia cooperativa se clasifican en leves, graves o muy graves.
2. Son infracciones leves:

a) No incluir la expresión «sección de crédito» en cualquier referencia documental que se haga de la misma.

b) No convocar el órgano de administración a la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, o convocarlo con un retraso superior a los tres meses o un mes, respectivamente, siguientes a la finalización de los plazos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 29, relativo a la convocatoria de este órgano.

c) No renovar o cubrir los cargos sociales en los tres meses siguientes a la finalización de los plazos estatutariamente establecidos.

d) No facilitar a la Administración los datos relativos a su estructura social y económica dentro de los plazos establecidos reglamentariamente, o negarse a suministrar aquéllos que le sean requeridos por ésta puntualmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 117.

3. Son infracciones graves:

a) Realizar con cargo a las secciones de crédito operaciones activas con personas socias colaboradoras, que revistan dicho carácter en función de su participación en actividades accesorias, u operaciones pasivas, cuando estas superen en su importe el porcentaje previsto reglamentariamente respecto a las realizadas con las personas socias comunes o se realicen con dichas personas socias colaboradoras en un número superior al establecido, asimismo, reglamentariamente respecto al de los socios y socias comunes de la cooperativa.

b) No disponer la sección de crédito de una persona titular de la Dirección General o cargo equivalente con dedicación permanente en las condiciones y con los requisitos establecidos por el artículo 47 y su desarrollo reglamentario para tales secciones.

c) No acordar el órgano correspondiente de la cooperativa las condiciones económicas aplicables a las operaciones activas y pasivas de la sección de crédito, o alguna operación con cargo a dicha sección.

d) Discriminar a las personas socias a propósito de las condiciones económicas ofrecidas en las operaciones activas y pasivas de la sección de crédito.

e) Colocar los excedentes de tesorería de las secciones de crédito en entidades distintas a las financieras o en secciones de crédito de entidades cooperativas en las que la sociedad no esté integrada, o hacerlo en activos que no sean de elevada calidad crediticia que no garanticen, al menos, la recuperación a su vencimiento del capital invertido y que no respondan a criterios suficientes de seguridad, solvencia y liquidez.

f) Establecer un interés en las operaciones crediticias de la sección de crédito con la propia sociedad cooperativa en un porcentaje inferior al determinado reglamentariamente, salvo que se trate de operaciones dirigidas a financiar anticipos de pago a las personas socias por los servicios y productos entregados a la entidad para el desarrollo de la actividad cooperativizada y su plazo de devolución no sea superior a un año.

g) Destinar del importe global invertido en la sociedad cooperativa a inversiones de inmovilizado una cifra superior a la fijada reglamentariamente en relación con los recursos de la sección de crédito.

h) Conceder préstamos y créditos con cargo a la sección de crédito a personas socias para contribuir a la financiación de actividades ajenas, o de actividades propias que no estén vinculadas a las de la entidad.

i) Instrumentar con cargo a la sección de crédito riesgos de firma con personas socias.

j) Conceder préstamos o créditos con cargo a la sección de crédito a personas que sean miembros de cualquier órgano ejecutivo o de control de la entidad o de la sección de crédito, incluidos la Dirección o Gerencia profesional, o que bien guarden relación de parentesco de consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado con aquellas, sin que medie acuerdo del órgano competente de la entidad en los términos previstos reglamentariamente.

k) No remitir a la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas la información de carácter económico y financiero de la sección de crédito dentro de los plazos establecidos reglamentariamente, o negarse a suministrar la información sobre su actividad y gestión que le sea requerida por aquella puntualmente.

l) No trasladar la sociedad cooperativa con sección de crédito a la Consejería competente en materia de cooperativas la comunicación desfavorable de las personas auditoras o las sociedades de auditoría de cuentas, en los términos previstos reglamentariamente.

m) No figurar las dotaciones al Fondo de Reserva Obligatorio o al Fondo de Formación y Sostenibilidad de forma diferenciada en la contabilidad.

n) Carecer de los libros sociales o contables obligatorios o llevarlos con un retraso igual o superior a seis meses.

ñ) No depositar las cuentas anuales en el Registro de Cooperativas Andaluzas durante tres o más ejercicios económicos consecutivos.

o) En las sociedades cooperativas de servicios, realizar operaciones con terceras personas vulnerando los límites que al respecto establece el artículo 102.4.

p) Obstruir por cualquier medio la labor inspectora.

q) No anunciar en un lugar visible de la entidad o de cualquier otra forma prevista en los estatutos las condiciones económicas aplicables a las operaciones activas y pasivas con cargo a la sección de crédito y, en especial, no incluir en dicho anuncio, de forma destacada, que los depósitos efectuados en dicha sección no se encuentran garantizados por el Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito.

4. Son infracciones muy graves:

a) En el caso de sociedades cooperativas que no sean de crédito, no inscribir las secciones de crédito o el inicio de su actividad cuando se realicen regularmente operaciones de intermediación financiera con sus personas socias.

b) No llevar la sociedad cooperativa con sección de crédito una contabilidad independiente para dicha sección, o llevarla con irregularidades significativas que impidan conocer la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma, sin perjuicio de su integración en la contabilidad general de la entidad.

c) Realizar con cargo a las secciones de crédito operaciones activas o pasivas con personas o entidades distintas a la cooperativa y a sus socios o socias.

d) Incluir las sociedades cooperativas con sección de crédito en su denominación las expresiones «cooperativa de crédito», «caja rural», otra análoga o sus abreviaturas.

e) Tener la actividad de la sección de crédito una dimensión de tal envergadura que constituya de hecho la actividad principal de la sociedad cooperativa, excediendo, de la proporción establecida reglamentariamente, los ingresos ordinarios y el activo total de aquella de los de la sociedad cooperativa.

f) Superar el volumen de las operaciones activas de la sección de crédito el porcentaje previsto reglamentariamente respecto a sus recursos; o aquel otro mayor, determinado reglamentariamente, cuando la finalidad de la operación sea anticipar pagos a las personas socias por los servicios y productos entregados a la entidad para el desarrollo de la actividad cooperativizada, y su plazo de devolución no sea superior a un año.

g) Mantener las sociedades cooperativas con sección de crédito un coeficiente de disponibilidades líquidas inferior al porcentaje del volumen de depósitos, determinado reglamentariamente.

h) Aportar en garantía o pignorar los activos afectos a la sección de crédito, así como los inmovilizados pertenecientes a la entidad mientras estén siendo financiados con cargo a la sección de crédito.

i) Imputar pérdidas con cargo a los depósitos de la sección de crédito.

j) Aplicar los recursos de la sección de crédito a la creación o financiación de sociedades o empresas cuya forma jurídica no sea de economía social, a excepción de las entidades mercantiles que se integren en un grupo cooperativo.

k) Conceder con cargo a la sección de crédito operaciones a una persona socia, o a varias que, por su especial vinculación mutua, constituyan una unidad de riesgo, en los términos dispuestos reglamentariamente.

l) Vulnerar los derechos de las personas socias en materia de información, como electoras y elegibles para los cargos de los órganos sociales, o el derecho a participar en la actividad de la sociedad cooperativa sin discriminación.

m) No dotar el Fondo de Reserva Obligatorio o el Fondo de Formación y Sostenibilidad conforme a lo previsto, respectivamente, en los artículos 70 y 71, o destinar su importe a finalidades distintas de las establecidas en esos mismos artículos y su desarrollo reglamentario.

n) Acreditar retornos cooperativos a quienes no sean socios o socias, o acreditarlos en función de criterios distintos de las operaciones, servicios o actividades realizados con la sociedad cooperativa, a excepción del supuesto previsto en el artículo 25 para la persona inversora, así como imputar pérdidas en forma distinta de la prevista en el artículo 69.

ñ) No someter las cuentas a auditoría externa, cuando ello sea preceptivo, o en el caso de las cooperativas con sección de crédito, que aquélla no incluya el informe complementario específico referido a la actividad financiera de la sección de crédito.

o) En las sociedades cooperativas de trabajo, impedir a los trabajadores y trabajadoras con contrato laboral por tiempo indefinido y más de un año de antigüedad el acceso a la condición de persona socia, según lo previsto en el artículo 84.3.

p) En las sociedades cooperativas de trabajo, superar el número de jornadas realizadas por cuenta ajena, conforme a lo dispuesto en el artículo 90.

q) En las sociedades cooperativas de impulso empresarial, no constituir el fondo específico o no mantener la garantía financiera, previstos reglamentariamente para este tipo de cooperativas, en las condiciones establecidas en esa disposición, o destinar su importe a finalidades distintas de las determinadas, asimismo, reglamentariamente.

r) En las sociedades cooperativas de viviendas, contar con un número de socios y socias inferior al porcentaje que reglamentariamente se determine de las viviendas promovidas por la entidad; no constituir secciones cuando dichas entidades tengan más de una fase o promoción, o no llevarlas debidamente individualizadas, conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 98; así como no garantizar las cantidades dinerarias anticipadas para la construcción de las viviendas o locales, con arreglo a lo previsto en la letra h) del artículo 98.

s) En las sociedades cooperativas de servicios, ejercer el voto plural fuera de los límites establecidos en el artículo 102.1.

t) Utilizar la sociedad cooperativa para encubrir finalidades ajenas a este tipo de entidades o de forma manifiestamente contraria a los principios cooperativos contemplados en el artículo 4.

Artículo 124. *Sanciones y su graduación.*

1. Las sanciones se graduarán en función de los siguientes criterios:

a) El grado de intencionalidad del sujeto responsable de la infracción.

b) La reincidencia, por comisión, en el término de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así se haya declarado por resolución firme.

c) El número de personas socias afectadas por la infracción, así como el perjuicio económico causado a estas o a la sociedad.

Reglamentariamente se modulará la relación entre los citados criterios y la graduación de las sanciones.

2. Las sanciones se impondrán en las siguientes cuantías:

a) Las faltas leves, con multa de 300 a 600 euros.

b) Las faltas graves, con multa de 601 a 3.000 euros.

c) Las faltas muy graves, con multa de 3.001 a 30.000 euros o, en virtud de lo establecido en el artículo 126, con la descalificación de la sociedad cooperativa. Asimismo, las infracciones muy graves cometidas en materia de secciones de crédito, que sean susceptibles de provocar una pérdida, total o parcial, de los depósitos de las personas socias o bien cuando concurra reincidencia en la comisión de estas infracciones, podrán sancionarse con la baja de oficio de la sección de crédito en el Registro de Cooperativas Andaluzas y la prohibición de desarrollar su actividad, cuya ejecución se determinará reglamentariamente.

Si el beneficio obtenido o el perjuicio irrogado por la comisión de la infracción supera los citados importes, la sanción podrá ascender hasta la cantidad que uno u otro alcance, debiendo acreditarse en la resolución que la imponga.

Artículo 125. *Prescripción de infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones leves prescribirán al año, las graves a los dos años, y las muy graves a los tres años, contados a partir del día en que la infracción se hubiera cometido, interrumpiéndose el citado plazo cuando se inicie, con conocimiento del sujeto interesado, el procedimiento sancionador. El cómputo del plazo de prescripción se reanudará si el

procedimiento sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al sujeto presuntamente responsable de la infracción.

2. Las sanciones por infracciones leves prescribirán al año, las sanciones por infracciones graves a los dos años, y por infracciones muy graves a los tres años, contados a partir del día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla. Dicho plazo se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del sujeto interesado, del procedimiento de ejecución, reanudándose el plazo si aquel estuviese paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la persona infractora.

CAPÍTULO IV

Descalificación

Artículo 126. *Causas y procedimiento.*

1. Mediante la descalificación, la Administración priva, a una sociedad de las reguladas en la presente ley, de su carácter cooperativo, por las causas que a continuación se señalan, con arreglo al procedimiento establecido por este artículo y sus normas de desarrollo.

2. Podrán ser causas de descalificación de una sociedad cooperativa:

a) Las señaladas en el artículo 79.1, a excepción de las previstas en las letras a) y d), cuando, concurriendo, la sociedad cooperativa no se disolviera voluntariamente.

b) Cualquiera de las conductas tipificadas en el artículo 123 que sean susceptibles de provocar graves perjuicios económicos o sociales, o concurra reincidencia.

3. El procedimiento para la descalificación se ajustará a las normas del procedimiento administrativo sancionador, con las particularidades que reglamentariamente se determinen, si bien, la competencia para resolver se atribuye a la persona titular de la consejería competente en materia de sociedades cooperativas.

4. La resolución de descalificación se anotará preventivamente y, una vez firme, se inscribirá en el Registro de Cooperativas, con arreglo a lo establecido en el artículo 119 y su desarrollo reglamentario, suponiendo la disolución de la sociedad cooperativa o su transformación en otra entidad, en los términos que reglamentariamente se determinen.

Disposición adicional única. *Aplicación de los estatutos sociales.*

El contenido de los estatutos de las sociedades cooperativas andaluzas, cualquiera que sea su clase o fecha de constitución, no podrá ser aplicado en contradicción con lo dispuesto en la presente ley y su desarrollo reglamentario, reputándose carente de valor y efectos en cuanto se oponga a sus normas imperativas o prohibitivas.

Disposición transitoria primera. *Procedimientos en tramitación.*

A los procedimientos que a la entrada en vigor de la presente ley se encuentren iniciados, les será de aplicación la normativa vigente en el momento de su inicio.

Disposición transitoria segunda. *Régimen provisional.*

En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de esta ley, continuarán en vigor todas aquellas disposiciones de la Ley 2/1999, de 31 de marzo, de Sociedades Cooperativas Andaluzas que no se opongan o contradigan lo dispuesto en aquella.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas la Ley 2/1999, de 31 de marzo, de Sociedades Cooperativas Andaluzas; el Decreto 367/1986, de 19 de noviembre, de organización y funcionamiento del Consejo Andaluz de Cooperación; la Orden de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico, de 9 de junio de 2003, por la que se establece la composición del Consejo Andaluz de Cooperación, y cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Adaptación de estatutos.*

1. Las sociedades cooperativas andaluzas constituidas conforme a la legislación anterior, así como las federaciones de cooperativas y sus asociaciones, deberán adaptar sus estatutos sociales a las disposiciones de la presente ley, mediante acuerdo de su Asamblea General adoptado por, al menos, la mayoría simple de los votos válidamente emitidos. Dicha mayoría se exigirá para la adaptación tanto a las disposiciones de índole imperativa como a las de carácter facultativo.

2. La consejería competente en materia de cooperativas, mediante orden, establecerá el procedimiento y el calendario de adaptación de los estatutos de las entidades referidas en el apartado anterior, las cuales quedarán disueltas de pleno derecho y entrarán en periodo de liquidación si no adaptan sus estatutos y solicitan del Registro de Cooperativas Andaluzas su inscripción, dentro de los dieciocho meses siguientes a la publicación del citado calendario, sin perjuicio de que, tratándose, exclusivamente, de sociedades cooperativas, puedan incurrir en infracción grave con arreglo a lo establecido en el artículo 123 de no hacerlo dentro de los periodos que al efecto se establezcan en el citado calendario.

3. Aquellas entidades que hayan quedado disueltas por falta de adaptación de sus estatutos podrán reactivarse con arreglo a lo dispuesto en el artículo 80, si bien dicha reactivación exigirá la mayoría establecida en el artículo 33.2.

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario.*

El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

§ 27

Decreto 448/2010, de 21 de diciembre, por el que se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la titularidad de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a determinadas promociones públicas de viviendas, locales, trasteros, garajes y edificaciones complementarias propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 7, de 12 de enero de 2011
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2015-90575

El artículo 56.1.a) del Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye a la Comunidad Autónoma de Andalucía la competencia exclusiva en materia de promoción pública de vivienda.

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía es una entidad instrumental de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda entre cuyos fines se encuentra la promoción de la vivienda protegida.

La disposición adicional vigésimo primera de la Ley 7/1996, de 31 de julio, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para 1996, habilita a esta para la cesión de titularidad de bienes inmuebles a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para el cumplimiento de sus fines.

El artículo 33, párrafos d) y f) de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, establece entre otras actividades, como objeto de la citada empresa pública, la administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno y el ejercicio de las potestades administrativas que le sean atribuidas o delegadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes relacionadas con su objeto y, en particular, la potestad sancionadora, así como la tramitación y concesión de subvenciones y ayudas públicas, actuando en estos casos con sujeción a las normas de derecho público.

Al amparo de las normas citadas, los Decretos 210/1999, de 5 de octubre, y 258/2002, de 15 de octubre, además de los Acuerdos de Consejo de Gobierno de 21 de septiembre de 2004, de 4 de abril de 2006, de 10 de octubre de 2006 y de 12 de febrero de 2008 han efectuado una cesión progresiva del patrimonio residencial de nuestra Comunidad Autónoma a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como entidad instrumental y especializada en la ejecución de las políticas de vivienda y suelo de la Consejería competente en materia de vivienda.

Conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 55 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, ejerce potestades administrativas respecto del parque de viviendas protegidas de promoción pública que se le ha venido cediendo por la Consejería competente en materia de vivienda, rigiéndose, en cuanto a esta actividad, por el derecho público.

Este Decreto regula la cesión de los bienes, derechos y obligaciones señalados en los Anexos, si bien las previsiones contenidas en sus artículos 6 y 7 se aplicarán a todo el patrimonio cedido, conforme se establece en la disposición adicional primera.

En primer lugar, y con la finalidad de optimizar la gestión del parque público residencial cedido a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, es conveniente modificar el precio de venta y el de alquiler de las viviendas de promoción pública acogidas a Planes de Vivienda y Suelo anteriores al vigente y modificar el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el de arrendamiento, en cuanto al precio para la transmisión en régimen de propiedad de dichas viviendas.

En segundo lugar, se modifica el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 al objeto de suprimir las ayudas para las Agencias de Fomento del Alquiler, dado que el objetivo cuantitativo de estas ayudas se encuentra cumplido en exceso en los dos primeros años de vigencia del Plan y la situación actual del mercado inmobiliario, en la que el acceso a la vivienda en alquiler ha aumentado considerablemente, hace innecesaria la participación de las citadas Agencias para la dinamización del mismo. Todo ello obliga a modificar el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler.

En su virtud, conforme a lo dispuesto en los artículos 27.9 y 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 21 de diciembre de 2010,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto.*

Se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones del patrimonio inmobiliario de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, constituido por las viviendas, locales comerciales trasteros, garajes y edificaciones complementarias vinculados o no, con cuantos derechos y obligaciones les sean inherentes, relacionados en los Anexos I y II.

Artículo 2. *Subrogación en la posición jurídica.*

1. La cesión de la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones implica la subrogación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en la posición jurídica de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se deriva de la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones cedidos.

2. La adquisición de la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones por parte de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía tendrá lugar con la formalización de la cesión mediante la aprobación de las correspondientes actas de entrega a que se refiere el artículo 5. Hasta dicha aprobación, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda continuará siendo a todos los efectos la titular de los bienes, derechos y obligaciones relacionados en los Anexos I y II.

3. La Empresa Pública de Suelo de Andalucía podrá promover o realizar cuantos actos jurídicos-registrales sean necesarios para llevar a cabo segregaciones, agrupaciones, divisiones materiales y horizontales, declaraciones de obra nueva y demás operaciones materiales derivadas de la cesión de bienes, derechos y obligaciones que es objeto del

presente Decreto, bien a través de certificaciones administrativas o mediante otorgamiento de las escrituras públicas pertinentes.

Artículo 3. *Recursos contra los actos dictados por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.*

Los actos administrativos que se dicten por la persona titular de la Dirección de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, derivados del ejercicio de las potestades administrativas referidas al patrimonio que se cede, no agotarán la vía administrativa y contra los mismos podrá formularse recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 64 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

Artículo 4. *Comisión Mixta.*

1. Para la formalización de la cesión de la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones, señalados en los anexos, se crea una Comisión Mixta, presidida por la persona titular de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, cuya composición será la siguiente:

a) Dos personas en representación de la Secretaría General de Vivienda, designadas por su titular, una adscrita a la Secretaría General de Vivienda y otra a la Dirección General de Vivienda, de entre las que desempeñen puestos de trabajo con rango, al menos, de Jefatura de Servicio.
b) Dos personas en representación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, designadas por el Director de entre las que desempeñen funciones directivas relacionadas con la materia.
c) Una persona en representación de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda designada por su titular.

2. En los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad la suplencia de la presidencia de la Comisión recaerá en quien designe la persona titular de la Secretaría General de Vivienda. En el caso de ausencia o enfermedad, las vocalías de la Comisión serán suplidas por quienes expresamente designen las personas titulares de los órganos directivos representados en la misma.
3. Desempeñará la secretaría de la Comisión Mixta quien designe la persona titular de la Secretaría General de Vivienda, que desempeñe un puesto de trabajo con rango, al menos, de Jefatura de Sección en dicho órgano directivo, que actuará con voz pero sin voto. La suplencia de la persona titular de la secretaría de la Comisión recaerá en quien a tal efecto designe la persona titular de la citada Secretaría General.
4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, en la designación de las personas que vayan a formar parte de la Comisión Mixta se tendrá en cuenta el principio de representación equilibrada entre hombres y mujeres.
5. Corresponde a la Comisión Mixta aprobar la memoria de gestión, el informe económico, la cuenta de liquidación y el programa de actuaciones, previstos en el artículo 6.

Artículo 5. *Actas de entrega.*

1. La formalización de la cesión de la titularidad de los bienes inmuebles, derechos y obligaciones que se relacionan en los anexos, así como la entrega de los mismos, se materializará mediante actas de entrega. La Comisión Mixta elaborará, a tal efecto, las actas de entrega que contendrán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Inventario y valoración de los bienes y derechos.
b) Cantidades pendientes de cobro para cada cuenta y promoción.
c) Archivos y documentación relativa a los bienes y derechos que se ceden.
d) Especificación de concesiones, derechos y obligaciones afectos a cada bien cedido.
e) Estimación de las cantidades debidas en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles.
f) Relación de los procedimientos administrativos en tramitación derivados de la gestión y conservación de los bienes objeto de cesión.
g) Observaciones e incidencias.

2. Las actas de entrega serán aprobadas por la Comisión Mixta, la cual expedirá la correspondiente certificación administrativa.

3. Cumplimentados los trámites establecidos en los apartados anteriores, por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía se comunicará a las personas interesadas la nueva titularidad de los derechos u obligaciones sobre los bienes inmuebles cedidos, en un plazo máximo de 3 meses desde la aprobación de las correspondientes actas de entrega.

Artículo 6. *Memoria de gestión, informe económico y cuenta de liquidación y programa de actuaciones.*

1. La Empresa Pública de Suelo de Andalucía deberá remitir a la Comisión Mixta, anualmente y dentro del primer semestre natural, una memoria de gestión de los bienes, derechos y obligaciones que se ceden, así como informe económico y cuenta de liquidación que comprenderá los ingresos devengados y percibidos, el coste de las actuaciones de administración, conservación, reparación y amortización del patrimonio residencial de la Comunidad Autónoma, así como las cantidades satisfechas en concepto de impuesto de bienes inmuebles, impuesto de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana u otros tributos.

La memoria recogerá datos segregados por sexo.

2. Igualmente la Empresa Pública de Suelo de Andalucía presentará a la Comisión Mixta, anualmente y dentro del último trimestre del año, un programa de actuaciones referentes al año siguiente, que integrará de manera transversal el principio de igualdad de género.

Artículo 7. *Destino de los recursos económicos.*

1. La gestión y contabilización del patrimonio que se cede se realizará separada e independientemente del resto del patrimonio de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, junto con el procedente de otras cesiones con idéntico destino a través de cuentas específicas de Fondo Social.

2. Los recursos económicos generados por el patrimonio que se cede se destinarán en su totalidad a sufragar los gastos de administración, conservación y reparación de dichos inmuebles. Los posibles remanentes se aplicarán al fomento de la política de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Las actuaciones de fomento de la política de vivienda y suelo que se ejecuten con cargo a los recursos económicos previstos en el apartado anterior se imputarán a los créditos presupuestarios de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de acuerdo con lo previsto en las normas reguladoras del régimen de financiación de la actividad de las entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía.

4. Los pagos de las transferencias de financiación a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía se efectuarán en formalización, tras la aprobación del informe económico y la cuenta de liquidación a que se refiere el artículo 6.

Si la gestión del parque público que se cede resultara deficitaria, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda podrá compensar a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía mediante transferencia, de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias.

Asimismo, con carácter anual, se deberá proceder a la reducción del Fondo Social de la citada Empresa por el importe de las disminuciones que experimente el inmovilizado material como consecuencia de la enajenación del patrimonio de viviendas de promoción pública que se cede.

5. La liquidación de las actuaciones de fomento de la política de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma que sean ejecutadas por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía con cargo a los recursos obtenidos por la explotación del patrimonio que se cede, contemplará la totalidad de gastos generados e inversiones que haya efectuado dicha Empresa Pública para la ejecución de las citadas actuaciones, incluyendo, en su caso, las inversiones en adquisición de suelos e inmuebles que se hubieran adquirido previamente con destino al programa o actuación a que se refieran.

Disposición adicional primera. *Aplicación de los artículos 6 y 7 al patrimonio cedido con anterioridad a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.*

Las normas contenidas en los artículos 6 y 7 de este Decreto serán de aplicación al patrimonio cedido a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en virtud de los Decretos 210/1999, de 5 de octubre, y 258/2002, de 15 de octubre, y de los Acuerdos del Consejo de Gobierno de 21 de septiembre de 2004; de 4 de abril de 2006; de 10 de octubre de 2006 y de 12 de febrero de 2008.

Disposición adicional segunda. *Régimen de tenencia en segundas o posteriores adjudicaciones de viviendas de promoción pública por parte de la Administración pública titular.*

1. Las viviendas de promoción pública en compraventa y acceso diferido a la propiedad que se recuperen por la Administración pública titular, podrán cederse en segundas y posteriores adjudicaciones bajo un régimen de tenencia diferente del original.
2. Las viviendas de promoción pública en arrendamiento, podrán cederse en segundas o posteriores adjudicaciones por la Administración pública titular bajo regímenes de tenencia distintos al original, a excepción del de propiedad en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el de arrendamiento.
3. Las cesiones de viviendas, en segunda o posteriores adjudicaciones, garantizarán el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Disposición transitoria primera. *Pago del Impuesto de Bienes Inmuebles.*

El pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave el patrimonio residencial cedido en virtud de este Decreto, devengado hasta el 31 de diciembre de 2011, será asumido por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Disposición transitoria segunda. *Encomienda de gestión.*

Hasta la finalización del periodo de formalización de la cesión, mediante la aprobación de las correspondientes actas de entrega a que se refiere el artículo 5, podrá encomendarse a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la gestión de todo o parte de los bienes relacionados en los anexos así como de los derechos y obligaciones inherentes a los mismos.

La encomienda recogerá en todo caso el deber de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía de ingresar anualmente en la Tesorería de la Junta de Andalucía el remanente resultante tras la liquidación efectuada y aprobada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Dicha liquidación contemplará la totalidad de gastos generados por la gestión del parque residencial objeto de la encomienda de gestión, así como las inversiones que haya efectuado dicha Empresa Pública para la ejecución de las citadas actuaciones y los ingresos recaudados.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Modificación del Texto Integrado, publicado por Orden de 7 de julio de 2009, del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.*

Se modifica el Texto Integrado, publicado por Orden de 7 de julio de 2009, del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio, en los siguientes términos:

Único. El artículo 47. «Medidas para las Agencias de Fomento del Alquiler», queda sin contenido.

Disposición final segunda. *Modificación del Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el de arrendamiento.*

Los apartados 1, 2 y 3 del artículo 9 del Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, quedan con la siguiente redacción:

«Artículo 9. *Precio de las viviendas.*

1. El precio de venta, en primera transmisión efectuada por la Administración de las viviendas en arrendamiento, por metro cuadrado de superficie útil será en el Ámbito Territorial Primero el 80 por ciento, y en el Ámbito Territorial Segundo el 70 por ciento del módulo básico estatal vigente en la fecha de la oferta de venta, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio de precio máximo superior, y reducido en un porcentaje directamente dependiente de la antigüedad de las viviendas de acuerdo con la tabla que figura en el anexo I.

2. El precio calculado por aplicación de lo establecido en el apartado anterior podrá reducirse hasta en un 35 por ciento de la siguiente forma: hasta un 10 por ciento en función del estado físico de las viviendas o por su localización dentro del casco urbano, y hasta un 25 por las condiciones socioeconómicas de las personas adjudicatarias o de la zona.

Dicha reducción se acordará mediante resolución motivada de la persona titular de la Dirección de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía o persona en quien delegue.

3. La Administración aplicará adicionalmente a la cantidad resultante del apartado anterior, siempre que la antigüedad de la persona arrendataria en la vivienda sea de al menos tres años, un 10 por ciento de reducción si se aprecia regularidad en el abono de la renta de la persona adjudicataria. Se entenderá que existe regularidad siempre que la persona adjudicataria haya satisfecho un número equivalente al 80 por ciento de los recibos facturados en los últimos tres años. El examen de la regularidad se efectuará durante los últimos tres años y mediante cómputo anual.

Excepcionalmente podrán efectuarse ofertas públicas de venta de grupos y promociones en cuyo caso los requisitos, plazo, precio y resto de condiciones se establecerán en virtud de acuerdo motivado de la persona titular de la Dirección de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o persona en quien delegue.»

Disposición final tercera. *Modificación del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler.*

Se modifica el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler, en los siguientes términos:

Uno. Queda sin contenido el artículo 10.1.A.d).
Dos. Queda sin contenido el artículo 11.

Disposición final cuarta. *Desarrollo y ejecución.*

Se faculta a la Consejera de Obras Públicas y Vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

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

[. . .]

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la actual denominación de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía es Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), según establece la disposición final 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2013-11497.

§ 28

Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 223, de 21 de noviembre de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2016-90498

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, así denominada desde la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, se creó, con la denominación de Empresa Pública de Suelo de Andalucía, como Entidad de Derecho Público de carácter empresarial al amparo de lo dispuesto en el artículo 6.1.b) de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, vigente a la fecha, y mediante el artículo 28 de la Ley 1/1985, de 11 de febrero, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el ejercicio 1985.

Se instituyó por el Decreto 262/1985, de 18 de diciembre, sobre constitución de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), que aprobaba sus primeros Estatutos con el cometido inicial de llevar a cabo las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial, en ejecución de los planes urbanísticos y programas por parte de la Junta de Andalucía, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios, revelándose como un instrumento eficaz de la Junta de Andalucía en este ámbito de actuación. Posteriormente, para recoger diversas ampliaciones del objeto social, son derogados y sustituidos por los aprobados mediante Decreto 113/1991, de 21 de mayo.

En virtud de la Ley 5/1990, de 21 de mayo, se configura en la Junta de Andalucía la condición de Promotor Público de construcciones protegibles en materia de vivienda, procediéndose a la ampliación del objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía a la realización, como promotor público, de tales actuaciones.

La Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, amplió el objeto de la Agencia a la administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a la ejecución de programas que, referidos a las actividades relacionadas con su objeto, le fueran encargados por la Administración autonómica o por las Entidades Locales de Andalucía, y al ejercicio de las potestades públicas que le pudieran atribuir o delegar por la Consejería de adscripción relacionadas con su objeto y, en particular, la potestad sancionadora, así como la tramitación y concesión de subvenciones y ayudas públicas.

En la actualidad, su objeto viene especificado en el artículo 5 de la precitada Ley 4/2013, de 1 de octubre, ampliándose al ejercicio de cuantas actuaciones en materia de eficiencia energética de la edificación le puedan atribuir, al ejercicio de las funciones que le sean

atribuidas en materia de fomento del alquiler de vivienda y a la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y de uso distinto del de vivienda y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma andaluza.

Por Decreto 217/2011, de 28 de junio, de adecuación de diversas entidades de Derecho Público a las previsiones de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, la Empresa pasa a tener condición de agencia pública empresarial.

La Ley 1/2011, de 17 de febrero, de Reordenación del sector público de Andalucía, modificó el régimen jurídico de las entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía establecido en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, en aspectos tan importantes como la creación de estas entidades, su modificación y refundición, el régimen jurídico de la contratación, los tipos de agencias públicas empresariales o el régimen jurídico y el ejercicio de potestades públicas.

Actualmente la Agencia está adscrita a la Consejería de Fomento y Vivienda (CFV) por Decreto 211/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la citada Consejería.

Los actuales Estatutos, que datan de 1991, no solo deben ser objeto de adecuación a las determinaciones de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, y Ley 1/2011, de 17 de febrero, de Reordenación del sector público de Andalucía, ante los cambios operados en la normativa reguladora del régimen jurídico de las agencias y de la hacienda pública de la Junta de Andalucía, sino que deben responder a un nuevo modelo de Agencia cuyo objeto se ha visto sensiblemente modificado y ampliado a la consolidación en la prestación de servicios. Ello supone introducir diversos cambios en los Estatutos en aspectos relevantes, como el régimen jurídico y las potestades públicas de la Agencia, la clarificación de competencias sobre contratación, la reorganización de ciertas funciones de los órganos de gobierno y dirección, el ejercicio de potestades públicas, la determinación de los puestos de trabajo que tendrán la consideración de personal directivo de la misma y diversas cuestiones en materias de programación, control y personal, entre otras.

Estos profundos cambios que afectan a la mayor parte del articulado de los Estatutos han de considerarse como una reforma de tal alcance que, en virtud del principio de seguridad jurídica, hace necesaria la aprobación de unos nuevos Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento y Vivienda, de conformidad con lo previsto en los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el artículo 56 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, previo informe de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 15 de noviembre de 2016,

DISPONGO

Artículo único. *Aprobación de los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).*

Se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante la Agencia, que se insertan a continuación.

Disposición adicional primera. *Adscripción funcional del personal funcionario.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.3 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, en la disposición adicional sexta de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía, y artículo 9.2 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, el desarrollo por parte de la Agencia de funciones que impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de las potestades públicas o en la salvaguarda de los intereses generales corresponderá exclusivamente al

personal funcionario de la Consejería competente en materia Vivienda que se adscriba funcionalmente a aquélla.

La adscripción funcional de este personal implicará la modificación de la unidad administrativa correspondiente en la relación de puestos de trabajo de la Consejería competente en materia de Vivienda.

2. El personal funcionario adscrito funcionalmente a la Agencia mantendrá su dependencia orgánica de la Consejería competente en materia de Vivienda y ejercerá sus funciones con sujeción a las instrucciones y órdenes de servicio de los órganos directivos de la Agencia, cuyas decisiones agotarán la vía administrativa en los términos establecidos en el artículo 39 de los Estatutos. Se regirá por el Derecho administrativo, por el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público y por la normativa aplicable en materia de función pública de la Administración de la Junta de Andalucía, siéndole de aplicación el Acuerdo de Condiciones de Trabajo del Personal Funcionario de la Junta de Andalucía.

3. Al personal funcionario que se integre voluntariamente en la Agencia como personal laboral se le reconocerá por la misma el tiempo de servicios prestados en la Administración a efectos de la retribución que le corresponda por antigüedad.

Disposición adicional segunda. *Habilitación en materia de puestos de trabajo y plantilla presupuestaria.*

Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de Administración Pública para adecuar las relaciones de puestos de trabajo y plantilla presupuestaria a las unidades administrativas funcionalmente adscritas que se configuren conforme a lo establecido en la Disposición adicional primera así como a realizar las creaciones, supresiones y modificaciones necesarias en cualquiera de los puestos de trabajo atendiendo al principio de eficiencia.

Disposición transitoria primera. *Atribución de funciones directivas.*

1. Hasta tanto se proceda al nombramiento de la persona titular de la Dirección General de la Agencia conforme establece el artículo 15 de sus Estatutos, continuará en funciones la persona que desempeñe la Dirección de la Agencia.

2. Las funciones que corresponden a la persona titular de la Gerencia conforme al artículo 16 de los Estatutos de la Agencia, serán desempeñadas por la persona que ejerza la Subdirección de la Agencia hasta tanto se proceda al nombramiento de la persona titular, previo proceso de selección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2 de los citados Estatutos.

3. Las funciones que corresponden a las personas titulares de las Direcciones Provinciales conforme al artículo 17 de los Estatutos de la Agencia, serán desempeñadas por quienes desempeñen las Gerencias Provinciales en funciones hasta tanto se proceda al nombramiento de las personas titulares, previo proceso de selección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2 de los citados Estatutos.

4. En el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor del presente Decreto, la Agencia deberá publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la convocatoria de los procedimientos de selección del personal directivo de la Agencia a que se refiere el artículo 31.4 de sus Estatutos.

Disposición transitoria segunda. *Reglamento de Régimen Interior.*

Hasta tanto se proceda a la aprobación del Reglamento de Régimen Interior continuará vigente el aprobado por Orden de 31 de julio de 1991.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango cuyo contenido se oponga a lo establecido en el presente Decreto, y expresamente el Decreto 113/1991, de 21 de mayo, por el que se aprueban los Estatutos por los que habrá de regirse la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Disposición final primera. *Desarrollo y ejecución.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

ESTATUTOS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Naturaleza, carácter y capacidad.*

1. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante la Agencia) es una agencia pública empresarial de las previstas en el artículo 68.1.b) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, para la realización de las actividades que legalmente tiene atribuidas.

2. La Agencia tiene personalidad jurídica pública diferenciada y patrimonio y tesorería propios, con administración autónoma, y con plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, adscribiéndose a la Consejería que tenga atribuidas las competencias en materia de vivienda, a la que corresponderá la dirección estratégica, evaluación y control de eficacia.

3. Tiene la consideración de medio propio y servicio técnico de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, a los efectos establecidos en los artículos 4.1.n) y 24.6 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y entidad instrumental en los términos previstos en la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

4. La Agencia tiene carácter de promotor público a los efectos previstos en la legislación vigente en materia de vivienda y suelo.

Artículo 2. *Principios.*

La Agencia adopta como principios inspiradores de su gestión:

a) Su sometimiento al principio de instrumentalidad y a estrictos criterios de interés público, rentabilidad social y calidad del servicio, constituyendo áreas de intervención de servicio público a la ciudadanía destinadas a hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

b) El cumplimiento de sus objetivos, funciones y desarrollo de su actividad deberán adecuarse al principio de igualdad de oportunidades entre todas las personas, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, adoptando las medidas de acción positiva adecuadas para su efectiva consecución, en particular, para la igualdad real y efectiva entre mujeres y hombres. El principio de igualdad de género será transversal al desarrollo del ejercicio de las funciones y facultades de la Agencia.

c) La remoción efectiva de los obstáculos para las personas con especiales dificultades de inserción laboral debido a específicas discapacidades.

d) Su vinculación efectiva con la Responsabilidad Social Corporativa, fijando objetivos y adoptando acciones relacionadas con la sostenibilidad económica, social y ambiental mediante la incorporación de instrumentos de planificación que establezcan medidas tendentes a la sostenibilidad de la gestión de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

Artículo 3. *Régimen jurídico.*

1. La actuación de la Agencia se regirá por el Derecho Administrativo en las cuestiones relacionadas con la formación de la voluntad de sus órganos y con el ejercicio de las potestades públicas que tenga atribuidas, así como en los aspectos específicamente regulados en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, en sus Estatutos, el texto refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, y demás disposiciones de general aplicación.

2. En todo lo demás se regirá por el Derecho Administrativo o por el Derecho Privado según su particular gestión empresarial así lo requiera y en función de la normativa aplicable a cada actuación.

Artículo 4. *Objeto.*

Conforme establece el artículo 5 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, constituye el objeto de la Agencia la realización de las siguientes actividades:

a) Llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la Comunidad Autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios.

b) La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la Agencia y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebraran.

c) La realización, como promotor público, de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

d) La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno.

e) La ejecución de los programas que, referidos a las actividades que guarden relación con su objeto, le sea encargada por la Administración autonómica o se concierten con las entidades locales de Andalucía.

f) El ejercicio de las potestades públicas que le sean atribuidas o delegadas por la Consejería competente en materia de Vivienda relacionadas con su objeto y, en particular, la potestad sancionadora, así como las de fomento mediante la tramitación y concesión de subvenciones y ayudas públicas, actuando en estos casos con sujeción a las normas de Derecho Público.

g) La gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y de uso distinto del de vivienda y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma andaluza.

h) El ejercicio de cuantas actuaciones en materia de eficiencia energética de la edificación le sean atribuidas.

i) El ejercicio de las funciones que le sean atribuidas en materia de fomento del alquiler de vivienda.

Artículo 5. *Funciones y potestades públicas.*

1. La gestión de la Agencia se fundamenta en el reconocimiento de la intervención social de sus actuaciones, en la participación de los usuarios finales y en la intervención de los agentes sociales y económicos. En desarrollo de su objeto la Agencia, en las materias indicadas, ejercerá y desarrollará las competencias, funciones y actuaciones siguientes:

a) La preparación, desarrollo y ejecución de los planes y programas comprensivos de acciones sociales y actuaciones físicas sobre el Parque Público de Viviendas de titularidad de la Administración de la Junta de Andalucía o de la Agencia, actuaciones protegibles en materia de vivienda y rehabilitación, gestión urbanística y regeneración, recuperación y rehabilitación urbana, conforme al Programa de Actuación, Inversiones y Financiación anual y de acuerdo con las orientaciones y directrices emanadas de la Consejería a la que se encuentre adscrita.

b) La construcción, administración y gestión de promociones, edificios y viviendas existentes o que se promuevan y que conforman el patrimonio edificado del Parque Público de Viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o, en régimen de descentralización funcional, de la Agencia e integrado por viviendas protegidas, locales, garajes, trasteros, alojamientos protegidos y otras edificaciones complementarias.

c) La promoción, construcción y adquisición de inmuebles para su rehabilitación con destino a viviendas protegidas para la ampliación del Parque Público de Viviendas o equipamiento, así como la conservación, gestión, administración y aprovechamiento de viviendas de protección oficial.

d) La gestión, asistencia técnica y asesoramiento a entidades locales, promotores públicos, agentes sociales, institucionales u otros entes interesados, sobre bienes inmuebles de su titularidad, incluyendo la gestión de sus activos inmobiliarios, mediante los instrumentos de concertación que recíprocamente se acuerden.

e) La elaboración, desarrollo y ejecución de programas de intervención que se encomienden en procesos de rehabilitación, renovación o recuperación urbana, ya sea por sí o en cooperación con entidades públicas o privadas, así como actuaciones de regeneración de espacios libres y equipamiento metropolitano expresamente encomendadas.

f) La construcción y rehabilitación de viviendas y del equipamiento cualquiera que sea la naturaleza de este último.

g) La asociación o participación con otras entidades públicas o privadas para el cumplimiento de programas de actuaciones protegibles en materia de vivienda y rehabilitación.

h) La realización de las actividades exigidas para el correcto desarrollo de la gestión, control y registro en materia de fianzas en los términos previstos en la normativa de aplicación, incluyendo las actuaciones sancionadoras.

i) Aquéllas sobre las que le sea atribuida o encomendada su gestión en materia de eficiencia energética de la edificación.

j) Aquéllas sobre las que le sea atribuida o encomendada su gestión en materia de fomento del alquiler de vivienda.

k) La redacción de estudios, planes y proyectos urbanísticos que deban desarrollarse directamente por la Agencia o bien con su cooperación; la gestión urbanística en ejecución de planes, así como la redacción y ejecución de proyectos de urbanización que afecten a actuaciones a cargo de la Agencia o desarrolle en cooperación con otras entidades públicas o privadas.

l) La adquisición por cualquier título de inmuebles destinados a la formación de reservas, dotación de equipamientos y servicios, fomento de la edificación, regeneración, rehabilitación, renovación o recuperación urbana o en materia de vivienda.

m) La cesión por cualquier título de todas o algunas de las facultades dominicales sobre cualquiera de los elementos de su propio patrimonio.

n) La asistencia y el soporte técnico a las administraciones y entidades públicas en las materias propias de sus funciones, las delegaciones que puedan ser realizadas por la Consejería a la que se encuentra adscrita, así como aquellas otras que le vengan adscritas por las disposiciones vigentes o que le sean encomendadas por cualquier órgano o entidad de la Administración autonómica andaluza.

ñ) Siempre en el marco de los fines generales de la Agencia, aquéllas sobre las que le sea expresamente atribuida, encomendada o, en general, ordenada su gestión o ejecución por la Consejería a la que queda adscrita o por otras Consejerías y Agencias, cada cual en el ámbito de sus respectivas competencias.

De conformidad con las actividades que componen el objeto de la Agencia, se entenderán como funciones propias que directamente desarrollan el mismo las establecidas

en las letras a), b), c), f), g), h), k), l) y m). El resto de las enunciadas se considerarán atribuibles, delegables o encomendables según se establezca en la disposición de atribución o resolución delegación o encomienda que se dicte.

Sin perjuicio de lo anterior, las funciones, cualquiera que sea su naturaleza, deberán ajustarse a cuanto puedan determinar las normas que incidan modificando el objeto de la Agencia.

2. La Agencia podrá ejercer las potestades públicas que se relacionan a continuación, por los órganos y en los términos siguientes:

a) Las de recuperación de oficio y desahucio en el ámbito de la gestión y administración del parque público de viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de la Agencia, así como las de deslinde y recuperación de oficio respecto de los bienes que integran el patrimonio autonómico de suelo cuya titularidad ostenta, que serán ejercidas por las personas titulares de las Direcciones Provinciales de la Agencia en su ámbito territorial.

b) En materia de subvenciones, la inspección, la comprobación de la realización de la actividad y del cumplimiento de la finalidad para la que se hubiera concedido la subvención, que serán ejercidas por las personas titulares de las Direcciones Provinciales de la Agencia en su ámbito territorial o por la Gerencia cuando exceda el ámbito provincial, así como la tramitación y resolución de los procedimientos de reintegro que, en su caso, procedan, que se llevará a cabo, respectivamente, por el Consejo Rector o por la persona titular de la Dirección General, atendiendo a sus respectivas funciones, siempre a instancias de la Dirección Provincial interesada y previa propuesta de la persona titular de la Gerencia.

c) Las prerrogativas y derechos que atribuye la normativa básica en materia de contratación del Sector Público, en particular, las de interpretación, modificación y resolución de los contratos del sector público, que se llevarán a cabo por los órganos de contratación de la Agencia en función de las atribuciones conferidas en los presentes Estatutos.

d) Las potestades públicas que de acuerdo con el artículo 33.f) de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, le sean atribuidas o delegadas por la Consejería competente en materia de vivienda, relacionadas con su objeto y, en particular, las de inspección y la potestad sancionadora en materia de fianzas conforme a lo establecido en el artículo 85 y siguientes de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de Función Pública y de fianzas de arrendamientos y suministros. Estas potestades públicas y el órgano de gobierno que las deberá ejercer se determinarán en la norma de atribución o delegación o en norma complementaria de igual rango.

e) La sancionadora en los supuestos y en los términos que vengan legalmente establecidas, que se llevará a cabo por el Consejo Rector o la persona titular de la Dirección General, a instancia de la Dirección Provincial interesada y previa propuesta de la persona titular de la Gerencia.

f) La revisión de oficio de sus actos y acuerdos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116.1, letras b) y c), de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

g) La fe pública, la certificación de los actos y los acuerdos dictados por la Agencia, así como la compulsa de documentos, que se llevarán a cabo por los órganos o personal directivo nombrados por Consejo de Gobierno o por persona que tenga la condición de funcionario de carrera de entre las adscritas funcionalmente a la Agencia.

3. Los bienes y derechos de la Agencia son inembargables en los términos previstos en la legislación de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La Agencia dispondrá de las prelaciones y preferencias reconocidas a la Hacienda Pública para los créditos de la misma, sin perjuicio de las que correspondan a las Haciendas del Estado y de la Comunidad Autónoma, así como de la exención de garantías, depósitos y cauciones ante cualquier órgano administrativo de la Junta de Andalucía en los supuestos establecidos en el Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, y demás normativa que, en su caso, expresamente la prevea.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 39, los actos dictados en el ejercicio de prerrogativas en materia de contratación agotarán la vía administrativa y serán susceptibles de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa, sin perjuicio de los recursos potestativos de reposición y especial en materia de contratación previstos, respectivamente,

en las disposiciones reguladoras en materia de régimen jurídico y de procedimiento administrativo común aplicable a la Administración de la Junta de Andalucía y de contratación del Sector Público.

Artículo 6. *Relaciones y participación en otras entidades.*

La Agencia podrá desarrollar sus actividades mediante cualesquiera de los tipos de convenios previstos en el artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en la legislación sectorial aplicable, así como a través de Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten meras declaraciones de intención de contenido general o que expresan la voluntad de las partes para actuar con un objetivo común, siempre que, en este último caso, no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles.

Igualmente podrá desarrollar su actividad a través de la creación o de la participación en entidades económicas, previas las preceptivas autorizaciones que procedan.

Artículo 7. *Domicilio legal.*

1. El domicilio legal de la Agencia se fija en la ciudad de Sevilla.

2. El Consejo Rector de la Agencia queda facultado para fijar y variar el domicilio legal así como para establecer, modificar o suprimir delegaciones, oficinas o dependencias en cualquier lugar con las facultades gestoras que el propio Consejo determine, ratificando, en su caso, las decisiones que por razones de urgencia debidamente justificada adopte al respecto la Dirección General.

CAPÍTULO II

Organización de la Agencia

Sección 1.ª Estructura

Artículo 8. *Organización general de la Agencia.*

1. Los órganos de gobierno de la Agencia son los siguientes:

a) La Presidencia.
b) La Vicepresidencia.
c) El Consejo Rector.

2. Los órganos directivos de la Agencia son los siguientes:

a) La Dirección General.
b) La Gerencia.
c) Las Direcciones Provinciales.

3. La Agencia contará con las áreas operativas de Administración General, Operaciones, de Gestión del Parque Público de Viviendas y Económico-Financiera y con la estructura administrativa necesaria para su funcionamiento de acuerdo con lo que, de conformidad con los Estatutos, se establezca en el Reglamento de Régimen Interior o, en su defecto, de conformidad con las decisiones adoptadas, en sus ámbitos de competencias, por el Consejo Rector y la persona titular de la Dirección General.

4. Los instrumentos operativos de que se dote garantizarán la compatibilidad y coordinación con los implementados por la Consejería de adscripción, en particular en lo referente a materia informática, de programación, presupuestaria, de personal y de sistemas de información geográfica.

5. En la composición de los órganos de la Agencia se tendrá en cuenta lo dispuesto en materia de representación equilibrada en los artículos 18 y 19 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y en el artículo 11 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

6. En cuanto al régimen general de suplencias por ausencia, vacante, enfermedad u otro impedimento, se estará a las siguientes reglas:

a) La persona titular de la Vicepresidencia suplirá a la de la Presidencia.

b) La persona titular del órgano directivo de mayor rango en materia de vivienda de la Consejería de adscripción, como vocal del Consejo Rector, suplirá a la persona titular de la Vicepresidencia.

c) La persona titular de la Gerencia suplirá a la de la Dirección General.

d) La persona titular de la Dirección Provincial de Sevilla suplirá a la de la Gerencia.

e) La persona titular de una Dirección Provincial será suplida por la persona titular de la Dirección Provincial limítrofe con la interesada, con arreglo a lo siguiente: Almería y Granada, Málaga y Cádiz, Huelva y Sevilla, y Córdoba y Jaén.

Sección 2.ª Presidencia y Vicepresidencia

Artículo 9. *Carácter y atribuciones.*

1. La Presidencia de la Agencia corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda. La persona titular de la Presidencia de la Agencia lo será también de su Consejo Rector.

2. La Presidencia tendrá las siguientes atribuciones:

a) Ostentar la superior representación institucional de la Agencia y de su Consejo Rector.

b) Firmar los convenios, salvo los que conduzcan a la finalización de procedimientos administrativos y los que supongan la formalización de subvenciones concedidas o con entidades colaboradoras en la gestión de subvenciones, así como los de colaboración o protocolos de actuación a suscribir entre diferentes órganos de contratación para la cofinanciación de contratos, en los términos establecidos en la normativa de contratos públicos, por ser competencia de otros órganos. Los convenios serán propuestos por el Consejo Rector o la Dirección General.

c) Ordenar la convocatoria de las sesiones del Consejo Rector, fijando el Orden del Día y señalando lugar, día y hora de celebración así como levantar las sesiones.

d) Presidir y dirigir las deliberaciones del Consejo Rector y, en su caso, dirimir con su voto de calidad posibles empates.

e) Visar las actas y certificaciones de los acuerdos del Consejo Rector.

f) Velar por el cumplimiento de los acuerdos del Consejo de Rector.

g) Nombrar y separar al personal directivo de la Agencia, salvo lo dispuesto en los artículos 16.1 y 17.1 para la Gerencia y las Direcciones Provinciales, respectivamente, así como los representantes de la misma en las entidades a las que se refiere el artículo 6.

h) Ejercer la jefatura superior del personal, sin perjuicio de las funciones que correspondan al resto de los órganos directivos.

i) Cualesquiera otras que le atribuyan los presentes Estatutos.

3. La Presidencia podrá delegar sus atribuciones en la Vicepresidencia, con carácter indefinido o temporal.

4. La Vicepresidencia de la Agencia corresponderá a la persona titular de la Viceconsejería competente en materia de vivienda, teniendo como funciones generales las de sustitución de la Presidencia en los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, así como las que se le pudieran delegar. La persona titular de la Vicepresidencia de la Agencia lo será también de su Consejo Rector.

Sección 3.ª El Consejo Rector

Artículo 10. *Composición y carácter.*

1. El Consejo Rector es el órgano superior que gobierna y dirige la Agencia y establece las directrices de actuación de la misma de conformidad con las emanadas de la Administración de la Junta de Andalucía a través de la Consejería a la que se adscribe.

2. El Consejo Rector estará integrado por los siguientes miembros:

a) La persona titular de su Presidencia.

b) La persona titular de su Vicepresidencia.

c) Las vocalías, con voz y voto, integradas por las siguientes personas:

1.º La persona titular de la Secretaría General Técnica de la Consejería a la que se adscriba la Agencia.

2.º La persona titular de la Secretaría General con competencias en materia de vivienda.

3.º Personas titulares de las Direcciones Generales con competencia en cada una de las siguientes materias: vivienda, rehabilitación y movilidad.

4.º Cuatro personas titulares de los centros directivos, con rango al menos de Dirección General, representantes de las Consejerías o sus Agencias que tengan atribuidas las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de hacienda, patrimonio, urbanismo y servicios sociales, designados por las personas titulares de las Consejerías competentes por razón de dichas materias.

5.º La persona titular de la Dirección General de la Agencia.

6.º Una persona a propuesta de la asociación de municipios de ámbito autonómico con mayor implantación en Andalucía.

También asistirá el Jefe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o persona que lo sustituya a designación del mismo, que no tendrá la consideración de miembro del Consejo Rector.

La persona titular de la Presidencia podrá invitar a sesiones del Consejo Rector a personas expertas relacionadas con los asuntos a tratar, que actuarán con voz pero sin voto. Igualmente, con voz pero sin voto y para informar sobre algún asunto a tratar, podrán asistir a las reuniones las personas de la Agencia responsables de aquellas áreas sobre las que vaya a ser debatido algún punto del orden del día o que cuenten con experiencia técnica en la materia a tratar.

A los efectos de preparación de los asuntos, estudios, iniciativas, proyectos o elaboración de normas que deban someterse a la decisión del Consejo Rector, a propia iniciativa de éste podrán crearse comisiones especializadas o grupos de trabajo, con la composición y el régimen de funcionamiento que el mismo determine.

La pertenencia al Consejo Rector, que se adquirirá por razón del cargo, es de carácter no retribuido, sin perjuicio del régimen indemnizatorio que por razón del servicio proceda en aplicación de la normativa de la Junta de Andalucía.

3. La suplencia de las personas titulares de las vocalías se ajustará al régimen establecido en la correspondiente Consejería o entidad a la que pertenezcan.

4. La Presidencia designará, de entre el personal funcionario adscrito, a una persona con titulación superior en Derecho para el desempeño de la Secretaría del Consejo Rector con voz pero sin voto. No será miembro del Consejo Rector y sus funciones serán las determinadas en el Reglamento de Régimen Interior y, específicamente, la asistencia a las reuniones del Consejo Rector extendiendo las actas correspondientes, así como la expedición de los certificados relativos a los asuntos tratados y los acuerdos adoptados por el Consejo, que vendrán visados por la persona titular de la Presidencia del mismo.

Por el mismo procedimiento de designación podrá acordarse una suplencia para los supuestos en que la Secretaría estuviera vacante, que deberá recaer sobre una persona con la misma cualificación y requisitos que su titular. Secretaría y suplencia no serán retribuidas. La persona que desempeñe la Secretaría del Consejo Rector podrá cesar por revocación de su designación.

Artículo 11. *Funciones del Consejo de Rector.*

1. Corresponde al Consejo Rector, en los términos y con el alcance que determine la correspondiente atribución del Consejo de Gobierno o de la Consejería competente en materia de vivienda, acordar los planes de inspección que procedan e imponer, según la normativa sectorial de aplicación, las sanciones de cuantía igual o superior a doce mil euros en materia de fianzas de arrendamientos y suministros y en todas aquéllas en que la Agencia tenga atribuida el ejercicio de la potestad sancionadora, salvo la que normativamente se reserve a otro órgano de la administración.

2. Igualmente, corresponde al Consejo Rector de la Agencia el ejercicio de las siguientes funciones:

a) Aprobar el Reglamento de Régimen Interior de la Agencia, así como sus modificaciones. Aprobar su carta de servicios y derechos.

b) Aprobar el Plan de Actuación Plurianual y el anteproyecto del Programa de Actuación, Inversión y Financiación, en adelante PAIF, y los Presupuestos de Explotación y Capital, previstos en los presentes Estatutos y de acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para su elevación a la Consejería competente en materia de hacienda, a través de la Consejería competente en materia de vivienda. Igualmente le corresponde tomar conocimiento de los ajustes puntuales que procedan hasta su aprobación conjunta con los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía como Proyecto de Ley, así como conocer la evaluación anual del Plan de Actuación Plurianual.

c) Aprobar el Programa Anual de Enajenaciones de Bienes, así como las condiciones generales para la formación de los precios y para la adquisición y cesión o gravamen de los bienes de la Agencia.

d) Aprobar las actuaciones que se entiendan no individualizadas o especificadas en los PAIF de acuerdo con cuanto al respecto determine el Reglamento de Régimen Interior de la Agencia o fije, en su defecto, el Consejo Rector y siempre en el marco de las limitaciones presupuestarias del PAIF vigente.

e) Aprobar las cuentas anuales de la Agencia y el informe anual de seguimiento del PAIF y de los Presupuestos de Explotación y de Capital. Conocer su seguimiento trimestral.

f) Autorizar, a propuesta de la Presidencia, los compromisos de gastos de las actuaciones, inversiones, obras, servicios o suministros cuyo importe supere la cantidad de seis millones de euros, y conceder las ayudas y subvenciones cuando el gasto a aprobar sea superior a un millón y medio de euros, así como la autorización del compromiso de gasto de ello derivado. Elevar la propuesta a la Consejería a la que se encuentre adscrita la Agencia cuando, según la normativa vigente, la aprobación o autorización sea competencia del Consejo de Gobierno. Igualmente le corresponde resolver los expedientes de reintegro de ayudas y subvenciones de cuantía superior a un millón y medio de euros.

g) Autorizar las operaciones financieras que, conforme a la legislación vigente, no correspondan al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía o a los órganos superiores que lo integran.

h) Autorizar las disposiciones de gastos que comprometan recursos de más de tres ejercicios, de acuerdo con lo que establezca la normativa vigente.

i) Dirigir y controlar la gestión del patrimonio de la Agencia, resolviendo los procedimientos sobre responsabilidad patrimonial que superen la cantidad de sesenta mil euros, a instancia de la Dirección Provincial interesada en función del ámbito territorial y previa propuesta de la persona titular de la Gerencia.

j) Aprobar los informes elaborados por la Agencia, a solicitud de cualquier órgano de la Junta de Andalucía, que no se refieran a la actividad administrativa de carácter ordinario.

k) Dirigir, coordinar y controlar los órganos de gobierno y directivos de la Agencia.

l) Aprobar y modificar el organigrama funcional de la Agencia, su estructura administrativa, la plantilla del personal y su régimen retributivo, previo informe preceptivo y favorable de las Consejerías competentes en las materias de hacienda y administración pública y conforme a los criterios que se establezcan en el Reglamento de Régimen Interior. Dictar las instrucciones a seguir en la negociación colectiva y aprobar, en su caso, el convenio colectivo de aplicación.

m) Aprobar el catálogo de puestos de trabajo de la Agencia.

n) Proponer a la persona titular de la Presidencia el nombramiento y cese del personal directivo en atención a lo dispuesto en el artículo 9.2.g)

ñ) Velar por el cumplimiento del ordenamiento jurídico en todas las actuaciones.

o) Todas aquellas funciones que expresamente le atribuyen los presentes Estatutos y las que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines, así como aquéllas que no correspondan a ningún otro órgano de la Agencia.

Artículo 12. *Comisiones, Delegaciones y Apoderamientos.*

1. El Consejo Rector podrá delegar en la Vicepresidencia las funciones establecidas en los párrafos j) y ñ) del artículo 11.2.

Igualmente podrá delegarse en la Vicepresidencia o Dirección General las funciones establecidas en el artículo 11.2.d) con arreglo a los criterios dispuestos por el Consejo Rector

o que se incorporen al Reglamento de Régimen Interior y siempre en el marco de las limitaciones presupuestarias del PAIF vigente.

2. El Consejo Rector podrá conferir apoderamientos generales y especiales sin limitación de personas. Dichos apoderamientos en ningún caso podrán conllevar el ejercicio de funciones que correspondan en exclusiva a los órganos administrativos.

Artículo 13. *Régimen de sesiones.*

1. El Consejo Rector se reunirá al menos una vez al trimestre y cuando lo convoque la Presidencia, por propia iniciativa o a solicitud de un tercio de sus miembros.

2. El Consejo Rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria cuando asistan a la sesión la persona titular de la Presidencia y al menos tres quintos de sus miembros y, en segunda convocatoria, cuando asistan al menos la persona titular de la Presidencia o de la Vicepresidencia y la mitad de sus miembros. En todo caso, además de la persona titular de la Presidencia o de quien le sustituya, se requerirá la presencia de la persona titular de la Secretaría o de quien le sustituya.

3. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos y dirimirá los empates el voto de la Presidencia.

4. El régimen de funcionamiento y de formación de la voluntad del Consejo será el establecido en el Reglamento de Régimen Interior o, en su defecto, el que pueda establecer el propio Consejo con sujeción a lo dispuesto en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y en las normas sobre régimen jurídico de los órganos colegiados que resulten de aplicación a tenor de los dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

5. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91.3 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las sesiones del Consejo podrán celebrarse mediante la asistencia de sus miembros, utilizando redes de comunicación a distancia, pudiéndose constituir, convocar, celebrar sus sesiones, adoptar acuerdos y remitir actas tanto de forma presencial como a distancia, salvo que sus normas de funcionamiento interno expresen lo contrario. Asimismo, las convocatorias, orden del día y documentación podrán ser remitidas a los miembros a través de medios electrónicos.

Sección 4.ª La Dirección General

Artículo 14. *Carácter y atribuciones.*

1. La Dirección General es el órgano ejecutivo de máximo nivel de la Agencia al que le compete la dirección y la representación legal de la misma así como la gestión ordinaria de la entidad y de sus actividades en ejecución de las directrices y acuerdos del Consejo Rector, correspondiéndole el ejercicio de las facultades, competencias y funciones previstas en los presentes Estatutos, así como las atribuidas por el Consejo de Gobierno y las que les sean delegadas.

2. Corresponde en todo caso a la persona titular de la Dirección General:

a) Adoptar las resoluciones precisas para el cumplimiento de los acuerdos del Consejo Rector.

b) Elevar al Consejo Rector las propuestas que tengan que ser sometidas a su aprobación o conocimiento, a tenor de lo dispuesto en los presentes Estatutos.

c) Ejercer la dirección y coordinación efectivas de todas las dependencias de la Agencia y la administración de su patrimonio.

d) Autorizar, a propuesta de la Gerencia, los compromisos de gastos de las actuaciones, inversiones, obras, servicios o suministros cuyo importe no exceda de seis millones de euros.

e) Autorizar, a propuesta igualmente de la Gerencia, los compromisos de gastos de las ayudas o subvenciones que no excedan de un millón y medio de euros, así como conceder estas últimas.

f) Adquirir y enajenar bienes en nombre de la Agencia y realizar actos de disposición y gravamen sobre los mismos.

g) Actuar como órgano de contratación, en los términos establecidos en el artículo 51 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuando el importe del presupuesto del contrato supere el millón de euros o cuando el ámbito del mismo se extienda a más de una provincia. Todo ello, sin perjuicio del régimen de autorización de gasto reservado al Consejo Rector o a las facultades del Consejo de Gobierno.

h) Celebrar los negocios jurídicos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines de la Agencia, compareciendo, en su caso, ante notaría para la elevación a escritura pública de los mismos

i) Proponer al Consejo Rector para su aprobación el organigrama funcional de la Agencia y su estructura administrativa, así como representar a la Agencia en la negociación colectiva de acuerdo con lo establecido en los presentes Estatutos y en cuanto se disponga en el Reglamento de Régimen Interior.

j) Conceder subvenciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 115 del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía. Resolver los expedientes de reintegro de ayudas y subvenciones de cuantía no superior a un millón y medio de euros.

La facultad de conceder subvenciones podrá ser delegada en la persona titular de la Dirección Provincial cuando el total del compromiso económico a adquirir no exceda de quinientos mil euros.

k) Resolver las reclamaciones previas a la vía laboral y civil en los términos establecidos en la normativa básica en materia de régimen jurídico del sector público y en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de acuerdo a lo que disponga el Reglamento de Régimen Interior.

l) Decidir sobre el ejercicio de acciones y recursos que correspondan a la Agencia en defensa de sus intereses, dando cuenta de lo actuado al Consejo Rector.

m) La competencia de inspección de los depósitos de fianzas de arrendamientos y suministros, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

n) Imponer, según la normativa sectorial de aplicación, las sanciones de cuantía inferior a doce mil euros en materia de fianzas de arrendamientos y suministros y en todas aquéllas en que la Agencia tenga atribuido el ejercicio de la potestad sancionadora, a propuesta de la Gerencia de la Agencia.

ñ) Resolver los procedimientos sobre responsabilidad patrimonial de la Agencia que no superen la cantidad de sesenta mil euros, siempre a instancia de la Dirección Provincial interesada en función del ámbito territorial y previa propuesta de la persona titular de la Gerencia.

o) Proponer al Consejo Rector cuantas iniciativas vayan encaminadas a un mejor cumplimiento de los fines de la Entidad.

p) Formular los informes que le encomiende el Consejo Rector.

q) Formular las cuentas anuales de la Agencia.

r) Cualesquiera otras funciones que se le atribuyan.

3. Las funciones de la Dirección General podrán delegarse en los órganos directivos de la Agencia, dando cuenta al Consejo Rector.

Artículo 15. *Nombramiento, cese.*

El nombramiento y cese de la persona titular de la Dirección General de la Agencia se realizará por el Consejo de Gobierno a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda y será publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

La persona titular de la Dirección General, en tanto que ejerce la función ejecutiva de máximo nivel de la Agencia, tendrá la consideración de alto cargo y estará sometida al régimen establecido en la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes, Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos.

Sección 5.ª La Gerencia

Artículo 16. *Carácter, funciones, nombramiento y cese.*

1. En el marco de lo dispuesto en el apartado 2 in fine de la Disposición adicional quinta de la Ley 1/2011, de 21 de febrero, corresponde al Consejo de Gobierno el nombramiento y cese de la persona titular de la Gerencia, que se realizará a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de vivienda y será publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

La persona titular de la Gerencia tendrá la consideración de directivo profesional a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, quedando sometida al régimen de incompatibilidades previsto en la Ley 3/2005, de 8 de abril.

2. Corresponde a la Gerencia, además de la dirección mediata de las funciones generales de administración, registro y archivo:

a) Ejercer la jefatura mediata en los asuntos relativos al personal, la selección, la formación y contratación del mismo, así como la extinción de las relaciones laborales y, con carácter general, los actos de administración y gestión de los recursos humanos que no sean expresamente atribuidos a las personas titulares de las Direcciones Provinciales, conforme a las determinaciones que directamente dimanen del Consejo Rector o se establezcan en el Reglamento de Régimen Interior de la Agencia.

b) En materia de contratación, la asistencia a los órganos de contratación de la Agencia: Dirección General y Direcciones Provinciales, en el ejercicio de las prerrogativas de interpretación, modificación y resolución de los contratos administrativos, así como el ejercicio de la Presidencia de la Mesa de contratación en los servicios centrales, en relación con lo establecido en el artículo 320 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

c) La dirección inmediata de la administración y gestión de los activos patrimoniales que en materia de suelo y vivienda tiene atribuida la Agencia.

d) Las funciones de coordinación de las unidades directivas y de la estructura territorial de la Agencia.

e) Ejercer la presidencia de la Comisión de Control así como cuantas funciones y competencias le sean delegadas por la Dirección General.

Sección 6.ª Direcciones Provinciales

Artículo 17. *Carácter, funciones, nombramiento y cese.*

1. La Agencia dispondrá de una estructura territorial formada por Direcciones Provinciales. En el marco de lo dispuesto en el apartado 2, in fine, de la Disposición adicional quinta de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de Reordenación del Sector Púbico, las personas titulares de las mismas serán nombradas y separadas por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, y con publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Las personas titulares de las Direcciones Provinciales tendrán la consideración de directivo profesional a que se refiere el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, quedando sometidas al régimen de incompatibilidades previsto en la Ley 3/2005, de 8 de abril.

2. Corresponden a las personas titulares de las Direcciones Provinciales en su ámbito territorial, además de las funciones generales de administración, registro y archivo, las siguientes:

a) Las competencias y potestades que le son atribuidas conforme a los presentes Estatutos y, en particular, ejercer la jefatura inmediata en su ámbito territorial en los asuntos relativos al personal y, con carácter general, los actos de administración y gestión de los recursos humanos que sean expresamente atribuidos a las personas titulares de las Direcciones Provinciales conforme a las determinaciones que directamente establezca el Consejo Rector o el Reglamento de Régimen Interior de la Agencia.

b) La gestión de los programas y actuaciones de la Agencia que les corresponda en función de su respectivo ámbito.

c) Autorizar los compromisos de gastos de las actuaciones, inversiones, obras, servicios o suministros cuyo importe no exceda del establecido para los contratos menores en la normativa de contratos públicos.

d) Actuar como órgano de contratación, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa básica en materia de contratos del Sector Público, cuando el importe del presupuesto del contrato no supere el millón de euros, todo ello sin perjuicio del régimen de autorización de gasto reservado a la persona titular de la Dirección General.

e) Asistir a los órganos de la Agencia en las cuestiones que afecten a su ámbito territorial y ejecutar dentro del mismo los acuerdos dictados por éstos cuya ejecución le haya sido encomendada.

f) Ejercer cuantas funciones y competencias les sean delegadas por la Dirección General.

3. Las retribuciones íntegras anuales por todos los conceptos dinerarios o en especie, incluida la productividad y cualquier otro incentivo o concepto, excluida la antigüedad, que perciban las personas titulares de las Direcciones Provinciales de la Agencia no podrán superar las retribuciones establecidas respecto de las personas titulares de las Delegaciones Provinciales o Territoriales.

4. Corresponde al Reglamento de Régimen Interior de la Agencia establecer los ámbitos y mecanismos de coordinación con las respectivas Delegaciones Provinciales o Territoriales de la Consejería a la que se adscribe la Agencia.

CAPÍTULO III

Patrimonio, recursos económicos y contratación

Artículo 18. *Patrimonio.*

1. El régimen jurídico del Patrimonio de la Agencia será el establecido en la normativa sobre patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía aplicable a sus Agencias públicas empresariales, sin perjuicio de que respecto de aquellos bienes inmuebles destinados a ser devueltos al tráfico jurídico, garantizar reservas o disponer de avales, el régimen sea el establecido en las normas especiales aplicables a la Agencia y, supletoriamente, en la citada normativa patrimonial.

En lo que se refiere al Patrimonio Autonómico de Suelo será de aplicación el régimen establecido en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El patrimonio estará integrado por los bienes y derechos de su titularidad, así como por los que se le adscriban a la Agencia o ésta adquiera en el curso de su gestión y por aquellos otros cuya titularidad pueda corresponderle de acuerdo con su título de adquisición y el acto de afectación.

3. Dicho patrimonio funcionará como patrimonio separado afecto a los fines de la Agencia, adscribiéndose al mismo las rentas y contraprestaciones de los bienes que se transmitan o cedan.

Artículo 19. *Recursos económicos de la Agencia.*

1. Los recursos de la Agencia vendrán constituidos por:

a) Los bienes y derechos que integran su patrimonio.

b) Los productos, rentas e incrementos de su patrimonio y de los bienes y derechos que se le adscriban.

c) Las dotaciones presupuestarias que anualmente se le asignen en el Presupuesto de la Comunidad Autónoma.

d) Las asignaciones, subvenciones y transferencias procedentes de otras Administraciones o entidades públicas.

e) Los ingresos ordinarios y extraordinarios obtenidos en el ejercicio de su actividad y por la prestación de servicios en el ejercicio de sus funciones.

f) Las participaciones o ingresos que procedan de los convenios que celebre y de los consorcios, sociedades y entidades en que participe.

g) Los procedentes de créditos, préstamos y demás operaciones financieras que la Agencia pueda concertar.

h) Las subvenciones, ayudas o donaciones que reciba de cualquier persona o ente público o privado, previa aceptación, en su caso, por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

i) Cualquier otro recurso económico no previsto en los apartados anteriores que pueda serle atribuido por disposición legal o cualquier otro título jurídico.

2. Las operaciones de endeudamiento que puedan concertarse se encontrarán dentro de los límites fijados por la ley anual de presupuestos de la Junta de Andalucía, previa autorización de la Consejería competente en materia de Hacienda.

Artículo 20. *Contratación.*

1. El régimen de contratación de la Agencia será el previsto para las Administraciones Públicas en la normativa de contratos del sector público y en la normativa comunitaria en materia de contratación, teniendo a efectos contractuales la consideración de Administración Pública de acuerdo con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y sin perjuicio de lo establecido en dicha norma en relación con los actos y negocios sujetos al ordenamiento jurídico privado.

2. Las personas titulares de la Dirección General y Direcciones Provinciales constituyen los órganos de contratación de la Agencia en función de las determinaciones contenidas en estos Estatutos, sin perjuicio de las facultades que puedan corresponder por la legislación vigente y normativa de aplicación al Consejo Rector o al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

CAPÍTULO IV

Régimen presupuestario, económico-financiero, planificación y programación

Artículo 21. *Régimen presupuestario, económico-financiero, de contabilidad y de control.*

El régimen presupuestario económico-financiero, de contabilidad y de control será el establecido para las Agencias públicas empresariales en el texto refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, en las leyes anuales de Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás disposiciones aplicables.

Artículo 22. *Programa de Actuación, Inversión y Financiación.*

1. La Agencia elaborará anualmente un Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF) para el ejercicio siguiente, complementado con una memoria explicativa de su contenido y de las principales modificaciones que presente en relación con el que se halle en vigor, con sujeción a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de hacienda pública, leyes anuales de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como a lo establecido en los presentes Estatutos.

2. Además de las determinaciones previstas en la citada normativa, el PAIF contendrá las siguientes:

a) La determinación de los programas que integren la actividad de la Agencia en el ejercicio.

b) La determinación singularizada de las inversiones previstas para el ejercicio derivadas de actuaciones iniciadas en ejercicios anteriores.

c) La determinación, en su caso, de las nuevas actuaciones de la Agencia para el ejercicio. Con carácter preferente, la determinación habrá de ser individualizada o especificada. En todo caso, deberá segregarse por provincias, salvo que se trate de actuaciones generales de ámbito Autonómico.

d) La evolución del último PAIF cerrado.

e) Las previsiones generales y sectoriales que puedan afectar a la evolución de la Agencia.

3. El PAIF se redactará bajo la responsabilidad de la Dirección General de la Agencia siguiendo las instrucciones que, en su caso, reciba del Consejo Rector, de acuerdo con las directrices de actuación y objetivos que fije la Consejería de adscripción. Igualmente le corresponde su seguimiento hasta su aprobación y las modificaciones que, sin afectar al carácter limitativo del mismo, deban adoptarse para el mejor desarrollo de las actuaciones de la Agencia, previo informe al efecto de la Comisión de Control del artículo 27.

Artículo 23. *Presupuestos de explotación y de capital.*

1. La Agencia elaborará anualmente y conjuntamente con el PAIF un presupuesto de explotación y otro de capital en los que se detallarán los recursos y dotaciones anuales correspondientes. Asimismo, elaborará una explicación de su contenido y la liquidación del Presupuesto del ejercicio inmediato anterior. Todo ello de acuerdo con la legislación vigente en materia de hacienda pública.

2. El presupuesto de gastos adoptará la estructura funcional y económica que permita con transparencia el seguimiento de la aplicación de los recursos y dotaciones presupuestadas.

3. Los presupuestos de la Agencia, conjuntamente con el PAIF, se remitirán a la Consejería competente en materia de hacienda, a través de la Consejería a la que la Agencia se encuentre adscrita, a los efectos de su integración en el proyecto de Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 24. *Plan de Actuación Plurianual e Informe de Evaluación.*

1. La Agencia elaborará, en los términos, con el contenido y en el plazo que prevea el Reglamento de Régimen Interior o, en su defecto, acuerde el Consejo Rector, un Plan de Actuación Plurianual que comprenderá los objetivos del conjunto de los programas en los que se desarrolle la acción de servicio público encomendada a la misma.

2. Anualmente procederá la presentación al Consejo Rector de un Informe de Evaluación del Plan de Actuación Plurianual que será expresivo, entre otros extremos, del seguimiento de los objetivos y de los resultados alcanzados por las políticas públicas implementadas.

Artículo 25. *Programa Anual de Enajenaciones de Bienes.*

1. De acuerdo con las previsiones del PAIF y de los presupuestos de la Agencia, el Consejo Rector, a propuesta de la persona titular de la Dirección General, aprobará al comienzo de cada ejercicio un Programa Anual de Enajenaciones de Bienes con el contenido que se establezca en el Reglamento de Régimen Interior de la Agencia o se determine por el Consejo Rector.

2. Las enajenaciones de bienes no contempladas en dicho Programa Anual y las modificaciones al mismo precisarán autorización del Consejo Rector, salvo las que revistan urgencia apreciada por la persona titular de la Dirección General, debiendo estas últimas ser puestas posteriormente en conocimiento del Consejo Rector.

Artículo 26. *Régimen tributario.*

La Agencia, por su carácter de agencia pública empresarial de las previstas en el artículo 68.1.b) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, gozará de las exenciones y beneficios fiscales previstos en las leyes.

CAPÍTULO V

Mecanismos de control

Artículo 27. *Comisión de Control.*

1. Se crea una Comisión de Control para la asistencia a los órganos de gobierno y directivos de la Agencia en las materias de cumplimiento de la legalidad, gestión del PAIF y

de los Presupuestos de Explotación y de Capital y de formulación de cuentas anuales, así como para el seguimiento de las recomendaciones que en dichos ámbitos hayan sido formuladas por la Intervención General de la Junta de Andalucía o por la Cámara de Cuentas de Andalucía.

2. Son funciones de la Comisión de Control:

a) Aprobar sus propias normas determinando los criterios básicos de su funcionamiento.

b) Elaborar, con la periodicidad que establezcan sus normas de funcionamiento y al menos una vez al semestre, los informes sobre el desarrollo y ejecución del Plan de Actuación Plurianual, que se remitirán al Consejo Rector.

c) Analizar los resultados mensuales de la gestión del PAIF y económico-financieros, con la periodicidad que sus normas de funcionamiento establezca.

d) Recabar información sobre los sistemas de control y procedimientos internos establecidos para asegurar el cumplimiento de disposiciones legales y demás normas aplicables, conocer los informes de auditoría de cuentas y adicionales de funcionamiento de control interno y de control financiero permanente, así como proponer al Consejo Rector las estrategias encaminadas a corregir las debilidades que pudieran ponerse de manifiesto.

e) La formulación de recomendaciones a seguir en la realización de actuaciones que sean sometidas por los órganos de gobierno y dirección de la Agencia.

f) Cualesquiera otras que sean presupuesto, complemento, consecuencia o desarrollo de las anteriores.

3. La Comisión de Control estará compuesta por las siguientes personas:

a) La que ocupe el puesto de Gerencia, que ejercerá la Presidencia.

b) La que ocupe el puesto directivo de Dirección del área Económico-Financiera.

c) La que ocupe el puesto directivo de Dirección del área de Administración General.

d) Tres designadas por la Presidencia de la Agencia: una entre el personal, directivo o no, cuyas funciones estén directamente relacionadas con la Auditoría Interna, otra a propuesta de la Intervención General de la Junta de Andalucía y otra a propuesta de la persona titular de la Consejería con competencias en materia de inspección general de servicios.

Podrán ser invitadas a las sesiones otras personas conforme a los asuntos a tratar, contando con voz pero sin voto.

Los trabajos desarrollados por las personas que integran la Comisión de Control no serán retribuidos.

Artículo 28. *Control de eficacia y control financiero.*

1. El control de la eficacia de la Agencia corresponde a las Consejerías competentes en materia de vivienda y de hacienda sin perjuicio del control de eficacia que puedan ejercer los órganos de control comunitario.

2. El control financiero de la Agencia se efectuará de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en materia de hacienda pública de la Junta de Andalucía y demás normas aplicables y será ejercido por la Intervención General de la Junta de Andalucía, sin perjuicio del control que corresponda a otros órganos conforme a su legislación específica.

3. La Agencia quedará sometida a control financiero permanente cuando así se determine por la persona titular de la Consejería competente en materia de hacienda pública de la Junta de Andalucía y de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en dicha materia y demás que resulte de aplicación.

4. Será de aplicación lo establecido en el artículo 94 del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía respecto a la dependencia funcional y actuación de forma exclusiva para la Intervención General de la Junta de Andalucía del personal que se integre en la unidad de control interno, que quedará orgánicamente adscrita a la Dirección General.

Artículo 29. *Control contable.*

La Agencia está sometida al régimen de contabilidad pública, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad de las Sociedades Mercantiles del Sector Público Andaluz, de las

Agencias Públicas Empresariales y de las Entidades Asimiladas, con la obligación de rendir cuentas de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente en materia de hacienda pública de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación.

CAPÍTULO VI

Régimen del personal

Artículo 30. *Régimen jurídico del personal y selección.*

1. El personal de la Agencia se regirá por el derecho laboral, por las disposiciones que le resulten de aplicación del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público y por la normativa sobre retribuciones y condiciones de trabajo aplicables al personal del sector público andaluz.

2. El personal de la Agencia Pública está sujeto al régimen general de incompatibilidades del personal del sector público de la Comunidad Autónoma de Andalucía establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas.

3. Los puestos que, conforme a la estructura administrativa de la Agencia, se configuren como mandos intermedios, no tendrán la consideración de personal directivo de la Agencia y serán cubiertos preferentemente mediante procedimientos de promoción interna por personal de la Agencia. En su provisión se velará por la representación equilibrada de hombres y mujeres conforme a lo establecido en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, y en la legislación básica estatal en materia de igualdad.

4. La selección del personal de la Agencia se realizará mediante convocatoria pública en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y con sujeción a los principios de igualdad, mérito, capacidad y publicidad, y teniendo en cuenta la reserva legal de plazas para el acceso al empleo público de las personas con discapacidad. En todo caso, la selección del personal se sujetará a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público.

5. Se establecerán criterios sobre trabajo presencial y flexibilidad horaria, prioritariamente consensuados con la representación de las personas trabajadoras y en el marco de la negociación colectiva.

6. El personal funcionario que, por aplicación de lo que dispone el artículo 69 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, ocupe puestos de trabajo configurados como de dependencia funcional de la Agencia en la relación de puestos de trabajo de la Consejería a la que se adscribe la misma, quedará adscrito funcionalmente a la Agencia. Este personal se regirá por el Derecho Administrativo y por la normativa aplicable en materia de función pública de la Administración de la Junta de Andalucía, y ejercerá sus funciones con sujeción a las instrucciones y órdenes de servicio de los órganos directivos de la Agencia, según lo dispuesto en los presentes Estatutos y siéndole de aplicación el Acuerdo de Condiciones de Trabajo del Personal Funcionario de la Junta de Andalucía.

Al personal funcionario que se integre voluntariamente en la Agencia como personal laboral se le reconocerá por la misma el tiempo de servicios prestados en la Administración a efectos de la retribución que le corresponda por antigüedad.

Artículo 31. *Personal directivo.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, tendrá la consideración de personal directivo de la Agencia el que ocupa puestos de trabajo determinados como tales en atención a la especial responsabilidad, competencia técnica y relevancia de las tareas asignadas.

2. Su designación atenderá a principios de mérito y capacidad y a criterios de idoneidad, y se llevará a cabo mediante procedimientos que garanticen la publicidad y concurrencia. Su régimen jurídico, como personal laboral, será el previsto en el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público y estará sujeto al régimen general de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas.

3. En el nombramiento del personal directivo se velará por la representación equilibrada de hombres y mujeres en los términos dispuestos en el apartado 3 del artículo anterior.

4. Tendrá la consideración de personal directivo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 16.1 y 17.1, el personal que sea titular de las siguientes direcciones:

Dirección área de Administración General.
Dirección área de Operaciones.
Dirección área de Gestión del Parque Público de Viviendas.
Dirección área Económico-Financiera.

Los titulares de las cuatro Direcciones de Áreas citadas actuarán con plena dedicación, autonomía y responsabilidad, solo limitada por los criterios e instrucciones emanadas de los máximos órganos de dirección de la entidad.

Artículo 32. *Régimen retributivo.*

1. Las condiciones retributivas del personal de la Agencia son las determinadas en el convenio colectivo correspondiente y para el personal de alta dirección las establecidas en el respectivo contrato de trabajo, ajustándose, en todo caso, a lo dispuesto en la normativa específica sobre retribuciones del personal del sector público andaluz.

2. La determinación y modificación de las condiciones retributivas del personal laboral y del personal directivo de la Agencia requerirán el informe previo y favorable de las Consejerías competentes en materia de hacienda y administración pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.3 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y en la normativa presupuestaria vigente.

3. Tanto los aspectos retributivos como el resto de las condiciones de trabajo tenderán a equipararse con los aplicables al resto de empleados públicos de la Administración de la Junta de Andalucía.

4. Los conceptos retributivos del personal funcionario, bajo la dependencia funcional de la Agencia, son los establecidos para este personal en la normativa de función pública de la Administración de la Junta de Andalucía y sus cuantías se determinarán de conformidad con lo establecido en la Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en la correspondiente relación de puestos de trabajo.

5. La cuantía de la masa salarial destinada al complemento de productividad o concepto equivalente estará, en todo caso, vinculada al cumplimiento de los objetivos fijados.

Artículo 33. *Evaluación del desempeño, formación y desarrollo profesional.*

1. La Agencia establecerá sistemas que permitan la evaluación global del desempeño de su personal, examinando la eficacia y eficiencia en el rendimiento y el logro de resultados y fomentando el desarrollo de carreras profesionales basadas en los principios de mérito y capacidad.

2. La Agencia prestará especial atención a la formación y perfeccionamiento continuados del personal que preste servicio en la misma de acuerdo con el plan de formación, promoviendo oportunidades de progreso profesional de acuerdo con los principios de igualdad, mérito y capacidad.

3. Las acciones formativas desarrolladas por personal de la Agencia podrán ser homologadas por el Instituto Andaluz de Administración Pública de la Junta de Andalucía.

Artículo 34. *Catálogo.*

La Agencia procederá a la elaboración del catálogo de puestos de trabajo, que será público y comprenderá, al menos, la denominación de los puestos, los grupos de clasificación profesional, los sistemas de provisión y las retribuciones complementarias, y se someterá a la aprobación del Consejo Rector sin perjuicio de la negociación que corresponda con la representación legal del personal. Anualmente procederá su revisión sobre la base de los efectivos existentes y catálogo de funciones y tareas a desarrollar.

Artículo 35. *Negociación con la representación legal de los trabajadores.*

La Agencia, en el marco de la normativa laboral vigente y conforme a los derechos que se atribuyen a la representación sindical de los trabajadores y trabajadoras, negociará con la misma las cuestiones que afecten a la organización del trabajo y a las condiciones laborales.

Artículo 36. *Prevención de riesgos laborales.*

La gestión de la prevención de los riesgos laborales en la Agencia se someterá a lo que se establezca con carácter general para la Administración de la Junta de Andalucía, con inclusión de los acuerdos que en esta materia se alcancen sobre derechos de representación y participación de las trabajadoras y trabajadores.

La Agencia elaborará un programa anual en materia de planes de prevención en los términos que se establezcan en el Reglamento de Régimen Interior. Su aprobación corresponde a la Dirección General.

Artículo 37. *Plan de Igualdad.*

La Agencia se dotará de un Plan de Igualdad que recoja las medidas a adoptar con la finalidad de alcanzar la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres y de eliminar cualquier discriminación laboral por razón de género.

Sus principios, contenido y elaboración responderán a las determinaciones contempladas en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre. Anualmente procederá su evaluación y adopción de las recomendaciones que procedan. Su aprobación corresponde a la Dirección General.

CAPÍTULO VII

Régimen de los actos, competencia, jurisdicción y legitimación activa

Artículo 38. *Revisión de oficio.*

1. La revisión de oficio de los actos nulos dictados por los órganos de la Agencia corresponderá a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda cuando el acto haya sido dictado por el Consejo Rector, y a éste cuando el acto sea dictado por la persona titular de la Dirección General, de la Gerencia o por la Dirección Provincial.

2. La declaración de lesividad de los actos anulables dictados por los órganos de la Agencia corresponderá a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 39. *Impugnación de actos y resoluciones.*

1. Los actos administrativos dictados por el Consejo Rector y Presidencia de la Agencia ponen fin a la vía administrativa y son impugnables en vía contencioso-administrativa, sin perjuicio de la previa interposición de recurso potestativo de reposición.

Los actos administrativos dictados por la persona titular de la Dirección General, salvo en materia de contratación que serán objeto de los recursos que establece la normativa de básica de contratación del Sector Público, son recurribles en alzada ante la persona titular de la Presidencia, cuyas resoluciones ponen fin a la vía administrativa.

Los actos administrativos dictados por la Gerencia y las personas titulares de las Direcciones Provinciales son recurribles en alzada ante la persona titular de la Dirección General, cuyas resoluciones ponen fin a la vía administrativa.

2. El recurso de revisión contra actos firmes será resuelto por el órgano que hubiera dictado el acto recurrido.

3. La reclamación previa a la vía civil y laboral será resuelta por la persona titular de la Dirección General de la Agencia.

4. Los procedimientos de responsabilidad patrimonial serán resueltos, en función de su cuantía, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 11.2.i) o 14.2.ñ).

Artículo 40. *Asesoramiento jurídico, representación y defensa en juicio.*

El asesoramiento jurídico, representación y defensa en juicio de la Agencia corresponderá a los servicios jurídicos de la entidad, sin perjuicio de que por razones de necesidad del servicio o especialidad de la materia puedan ser encomendados, previa suscripción del correspondiente convenio, a los Letrados del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o, en su caso, ser objeto de contratación de servicios externos a tal fin, previa autorización, debidamente motivada, de la persona titular de la Dirección General.

El asesoramiento legal preceptivo tanto para los supuestos de ejercicio de potestades administrativas como para la salvaguarda de los intereses generales corresponderá a funcionarios adscritos al efecto o a los Letrados o Letradas del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía previa suscripción, igualmente, en este último caso del correspondiente convenio.

Artículo 41. *Legitimación activa.*

1. La Agencia está legitimada para el ejercicio de toda clase de acciones en defensa de sus derechos ante Juzgados y Tribunales sin más limitaciones que las establecidas en la legislación procesal.

2. Asimismo, está legitimada, en los términos previstos por la legislación vigente, para impugnar en vía administrativa y contencioso-administrativa las disposiciones y resoluciones administrativas de cualquier clase, origen y naturaleza, excepto las contempladas en el artículo 20.c) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.