

Anexo II (b)

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico):

Nº de orden	Denominación del documento	Accesibilidad	Criterio o criterios que da lugar al carácter reservado¹ <small>(Indicar el número asignado al criterio a pie de página)</small>
1º	Memoria justificativa	Accesible	
2º	Memoria económica (22/12/2015)	Accesible	
3º	Valoración de cargas administrativas para la ciudadanía y las empresas	Accesible	
4º	Test de evaluación de la competencia	Accesible	
5º	Informe sobre evaluación del impacto de género	Accesible	
6º	Informe de evaluación del enfoque de los derechos de la infancia	Accesible	
7º	Acuerdo de inicio	Accesible	
8º	Informe de la S. G. de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana	Accesible	
9º	Informe del Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía	Accesible	
10º	Informe del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales	Accesible	
11º	Informe de la D. G. de Planificación y Organización de los Servicios Públicos	Accesible	
12º	Informe de la D. G. de Fondos Europeos	Accesible	
13º	Informe de la D. G. de Planificación Económica y Estadística	Accesible	
14º	Informe de la D. G. de Presupuestos (16/03/2016)	Accesible	
15º	Informe sobre valoración de alegaciones	No accesible	2
16º	Informe de la Secretaría General Técnica	Accesible	
17º	Informe sobre valoración de las observaciones de la Secretaría General Técnica	Accesible	
18º	Memoria económica (23/05/2016)	Accesible	
19º	Informe del Gabinete Jurídico	Accesible	
20º	Informe sobre valoración de las observaciones del Gabinete Jurídico	Accesible	
21º	Memoria económica (30/06/2016)	Accesible	
22º	Informe de la D. G. de Presupuestos (04/07/2016)	Accesible	
23º	Informe del Consejo Económico y Social de Andalucía	Accesible	

¹ Punto Quinto del Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, Criterios: **1.**-Intimidación de las personas, **2.**- Protección de datos de carácter personal, **3.**- Seguridad pública, **4.**-Funciones administrativas de vigilancia, inspección y control, **5.**-Secreto industrial y comercial, **6.**-Protección del interés general y de los derechos e intereses legítimos de terceros, **7.**- Otros.

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



25 de julio de 2016

Fdo. M^{ra} Nieves Masegosa Martos
Viceconsejera de Fomento y Vivienda

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL
PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020**

Uno de los instrumentos utilizados por las administraciones públicas para hacer efectivo el derecho fundamental, consagrado constitucional y estatutariamente, a una vivienda digna y adecuada es la planificación sectorial en materia de vivienda y suelo.

Aunque nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo, el regulado mediante este proyecto de Decreto contiene unas características que lo distinguen de los anteriores.

Así, por una parte, es el primer Plan consecuencia de una obligación legal. En efecto, el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, establece que 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 dicha Ley, para el periodo de vigencia al que se refiera.

Por otro lado, las circunstancias no solo económicas y financieras, sino también sociales, del momento en que se gesta son radicalmente distintas de las de Planes precedentes, por lo que parece llegado el momento de hacer un replanteamiento de lo actuado hasta ahora.

En efecto, frente a las dificultades de muchos ciudadanos y ciudadanas, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, se ha incrementado el número de viviendas vacías en Andalucía. Por otra parte, según el Informe Anual del Ministerio de Fomento sobre el stock de vivienda nueva sin vender, en el año 2014, el 15,88% se encuentra en nuestra Comunidad Autónoma.

El mercado del alquiler sigue siendo muy débil en España, lo que se acentúa aún más en nuestra Comunidad, mientras que datos extraídos de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida son contundentes en cuanto a las necesidades habitacionales de buena parte de la población andaluza y sus medios económicos para cubrir dicha necesidad.

De otro lado, es necesario atender las importantes carencias del parque residencial andaluz en materia de accesibilidad, confort térmico y eficiencia energética. Cabe destacar el elevado número de viviendas que carecen de ascensor y el alto porcentaje de viviendas andaluzas que fueron construidas antes de la primera normativa técnica española en materia de aislamiento térmico de la edificación.

Con este diagnóstico se hace, pues, necesario apostar por un nuevo modelo que, adaptado a la realidad económica, financiera y social de nuestra Comunidad Autónoma, propicie el alquiler como forma de acceso a una vivienda digna, priorice la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación y la mejora de su eficiencia energética y procure la sostenibilidad urbana. Con todo ello no solo se pretende garantizar la calidad de

vida de los ciudadanos y ciudadanas, con las exigencias derivadas de las diversas directivas europeas en la materia, sino conseguir la reactivación del sector de la construcción, con la consiguiente generación de empleo. Y todo ello en un marco de estabilidad presupuestaria que obliga necesariamente a adoptar restricciones presupuestarias, rentabilizando al máximo los escasos recursos disponibles.

Por todo ello, el nuevo Plan se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar el empleo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.


Con la finalidad de desarrollar estos objetivos, el Decreto a que se refiere esta Memoria se estructura en 102 artículos, distribuidos en tres títulos con sus correspondientes capítulos, 14 disposiciones adicionales, 8 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 4 disposiciones finales.

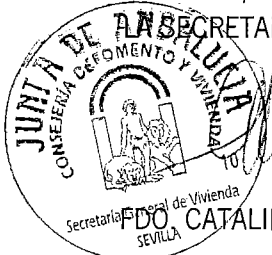
El Título I recoge las disposiciones generales, comprendiendo el establecimiento de un Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios y de instrumentos técnicos de apoyo y asesoramiento. El Título II regula las disposiciones en materia de vivienda, regulando determinados aspectos de las viviendas protegidas y otros programas para el acceso a una vivienda adecuada en alquiler, autoconstrucción o mediante permuta. Y el Título III contempla las disposiciones en materia de rehabilitación de viviendas y edificios y las Áreas de Rehabilitación Integral.

Como elementos de cierre, el Plan recoge una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales y 3 anexos, que contienen la estimación financiera del Plan y la cuantificación de objetivos y concreta los conceptos y denominaciones utilizados en el mismo.

El texto ha sido analizado por el Consejo del Observatorio de la Vivienda de Andalucía, cuyos miembros han tenido ocasión de formular propuestas, sin perjuicio de las que puedan aportarse en el correspondiente trámite de audiencia.

Sevilla, 22 de diciembre de 2015

SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA,

Secretaria General de Vivienda
SEVILLA CATALINA MADUEÑO MAGDALENO



MEMORIA ECONÓMICA SOBRE EL BORRADOR DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

De conformidad con lo establecido en los artículos 2.2 y 3.1 del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera, se elabora la presente memoria en relación al borrador de Decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Dicho Plan viene a dar cumplimiento al mandato legislativo del artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía, a cuyo tenor *"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 periodo de vigencia al que se refiera."*

Con el referido instrumento de planificación se apuesta por un nuevo modelo que, adaptado a la realidad económica, financiera y social de nuestra Comunidad Autónoma, propicie el alquiler como forma de acceso a una vivienda digna, priorice la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación y la mejora de su eficiencia energética y procure la sostenibilidad urbana. Con todo ello no solo se pretende garantizar la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas, con las exigencias derivadas de las diversas directivas europeas en la materia, sino conseguir la reactivación del sector de la construcción, con la consiguiente generación de empleo. Y todo ello en un marco de estabilidad presupuestaria que obliga necesariamente a adoptar restricciones presupuestarias, rentabilizando al máximo los escasos recursos disponibles.

Por todo ello, el nuevo Plan se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas, fomentando la recuperación económica del sector de la vivienda para reactivar el empleo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

Con el objetivo de alcanzar estos fines, el primer título del proyecto de Decreto contiene las disposiciones generales y en su capítulo I determina el objeto y los fines que persigue el Plan, el desarrollo y los principios orientadores y define los grupos de especial protección y la relación del presente Plan con otros instrumentos de planificación, como son los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y el Plan de intervención social. Finaliza señalando el seguimiento y evaluación del plan, su financiación y la actividad inspectora en la materia.

El capítulo II se dedica al 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. Cierra el título con el capítulo III, dedicado a establecer instrumentos técnicos de apoyo y colaboración en tres vertientes. Por un lado a los municipios, en sus obligaciones respecto a los planes municipales de vivienda y suelo y al registro público municipal de demandantes de vivienda protegida; por otro a la ciudadanía en general, para fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas y, por último, en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda.

El Título II se dedica a las disposiciones en materia de vivienda, regulando en su capítulo I las viviendas y alojamientos protegidos calificados no solo conforme al presente Plan sino acogidos a anteriores planes de vivienda. En este sentido destacar las ayudas a adquirentes de vivienda protegida y a los promotores de viviendas para el alquiler. También se introduce, como novedad, un programa de viviendas protegidas de régimen tasado, con el objetivo de impulsar la promoción de viviendas en las reservas de los terrenos establecidas por la legislación urbanística para su destino a viviendas protegidas. El capítulo II se dedica al fomento del alquiler, con los programas que incentivan este régimen de tenencia. En el capítulo III se contemplan una serie de medidas de carácter habitacional, como son la autoconstrucción y las permutas protegidas de viviendas. Por último, el capítulo IV se reserva para todo el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, contemplándose la posibilidad de incorporación al mismo de viviendas para su cesión de uso. Se pretende garantizar la finalidad como servicio público de este parque residencial, persiguiendo su integración en la dimensión social y urbana de nuestras ciudades.

El Título III contempla una serie de disposiciones en materia de rehabilitación. Así, su capítulo I recoge las medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda y que, por una parte, permiten profundizar en el conocimiento de esta triste realidad en Andalucía y, por otra, refuerzan los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos. El capítulo II se dedica a la rehabilitación residencial, distinguiendo tres figuras que aunque cuentan ya con una amplia implantación en nuestra Comunidad, se han adaptado a la nueva realidad de Andalucía. Se trata de la rehabilitación autonómica de edificios, la rehabilitación autonómica de viviendas, la adecuación funcional básica de viviendas, la rehabilitación energética del parque público residencial, y la rehabilitación singular. El capítulo III, por su parte, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación Integral, la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos, pretende la rehabilitación de la ciudad orientándola hacia un modelo de ciudad sostenible. Las disposiciones en materia de rehabilitación incluidas en este Título constituyen un conjunto de instrumentos de desarrollo vinculados con diversas líneas de actuación del Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de enero de 2015.

Como elementos de cierre, el Plan recoge una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales y los correspondientes anexos, que contienen la estimación financiera del Plan y la cuantificación de objetivos y concreta los conceptos y denominaciones utilizados en el presente Decreto. Destacar en este aspecto la disposición transitoria que señala la prohibición de que, con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto que aprueba el Plan, se concedan ayudas económicas directas relativas a dichas actuaciones acogidas a planes anteriores, entendiéndose los procedimientos en los que no haya

recabido resolución estimatoria, terminados por falta de disponibilidad presupuestaria y procediéndose al archivo de las actuaciones.

Por lo que respecta la previsión de objetivos del Plan, tal como se recoge en el anexo del proyecto de Decreto, se estima que podrá promoverse la iniciación de 2.100 viviendas de parque público de alquiler; concederse 77.898 ayudas para el alquiler; intermediarse en 1.350 viviendas; promoverse la autoconstrucción de 480 viviendas; otorgarse 41.665 ayudas a promotores de viviendas en alquiler y concederse 6.000 ayudas a adquirentes.

En materia de rehabilitación se promoverán 2.300 actuaciones en materia de infravivienda; se rehabilitarán 27.600 viviendas mediante la rehabilitación autonómica de edificios y 6.300 viviendas mediante la rehabilitación autonómica de viviendas; se procederá a la adecuación funcional básica de 10.000 viviendas y se realizarán intervenciones de rehabilitación energética del parque público residencial en 3.300 viviendas. A ello podrán sumarse intervenciones en áreas de rehabilitación integral para 13.400 viviendas, se regenerarán 62.000 m² de espacio público y se rehabilitarán 11.500 m² de edificios públicos.

En cuanto a la financiación del presente Plan, toda vez que la actual situación en el entorno de crisis económica obliga necesariamente a adoptar restricciones presupuestarias, a los diferentes programas de vivienda y rehabilitación que conforman el mismo, se estima podrán destinarse en torno a los 757 millones de euros procedentes de todas las fuentes de financiación, distribuidos anualmente según el anexo de proyección de financiación del proyecto de Decreto.

Asimismo destacar que la puesta en marcha del sistema andaluz de información y asesoramiento integral en materia de desahucios y de los instrumentos de apoyo y colaboración se realizará con medios personales y materiales ya existentes, no suponiendo un gasto adicional en el presupuesto. De la misma manera, la habilitación de portales web específicos de la Consejería implicará coste cero.

1. Instrumentos económicos para la consecución de los objetivos del Plan.

1.1. Recursos presupuestarios de la Junta de Andalucía.

Los recursos presupuestarios necesarios para que la Junta de Andalucía pueda afrontar los compromisos asumidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, 2016-2020, se estima ascienden a 320.412.000 euros, distribuidos por anualidades y programas conforme a la distribución que se recoge en el Anexo de proyección de financiación.

En el año 2016, la cuantía se corresponde a lo contemplado en el proyecto de presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para dicho año. Para las anualidades 2017 a 2020, se ha considerado prever el incremento que contempla atendiendo a las actuales circunstancias económico-financieras.

Reseñar asimismo que en el Proyecto de Presupuesto 2016 figura, en la partida presupuestaria G/43A/60200/98, una cuantía de 8.000.000 euros para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto de viviendas en Andalucía, conforme al Anteproyecto de Ley que actualmente tramita al efecto el Gobierno Andaluz. Dicha cantidad no se ha contemplado en la proyección de financiación, toda vez que la

aprobación de la ley que contempla estos derechos obligará a la modificación del Plan, momento en que se incluirá en la correspondiente programación.

1.2. Recursos de la Administración General del Estado.

Mediante Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se reguló el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, de rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

Según se recoge en dicho texto, la gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre estas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes, cuya duración coincidirá con la vigencia del Plan.

En contraste con los planes anteriores y para fomentar la corresponsabilidad en este Plan se da preferencia a las actuaciones cofinanciadas. En este sentido y centrándonos en la financiación del Plan, interesa destacar la previsión del artículo 5.3 del Real Decreto 233/2013, en el que se dispone que cuando las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler, rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, cuenten con financiación complementaria de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Fomento podrá reajustar sus aportaciones a lo largo de la vigencia del Plan, aportando una financiación adicional. Esta aportación adicional será proporcional a la que realice la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta un máximo del 30% del presupuesto total de la actuación y tendrá como objeto la financiación de nuevos proyectos subvencionables, de acuerdo con los programas establecidos en dicho Real Decreto.

En cumplimiento de todo lo anterior, con fecha 15 de septiembre de 2014 fue suscrito el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Junta de Andalucía para la ejecución del citado Plan Estatal, publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 278 de 17 de noviembre de 2014, por Resolución de 13 de octubre de dicho año de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. En la cláusula cuarta del Convenio y respecto del año 2016, se contempla una financiación estatal de 41.485.626 euros y una aportación adicional de financiación estatal de 17.779.554 euros.

Toda vez que el citado Plan finaliza su vigencia el 31 de diciembre de 2016, para los años 2017 a 2020 se ha considerado anualmente la media de lo aportado por el Estado (financiación estatal + aportación adicional) durante el periodo de vigencia del Plan Estatal.

La distribución por anualidades y programas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, 2016-2020, queda reflejada en el Anexo de proyección de financiación.

1.3. Recursos procedentes de la Unión Europea.

En relación con la financiación procedente de la Unión Europea, se tienen en cuenta las cifras de la envolvente del Programa Operativo Feder Andalucía 2014-2020 asignadas a las actuaciones en materia de vivienda y atribuidas a esta Consejería para las anualidades 2016-2020.

En este sentido, la estimación de la financiación europea por anualidades y programas se refleja en el Anexo de proyección de financiación.

1.4. Otros recursos.

Asimismo, las actuaciones contempladas en el presente Plan pueden contar con la cobertura financiera de los recursos procedentes tanto de la administración local como de la iniciativa privada, que se acumularán al objeto del cierre total de las inversiones previstas en el Plan.

2. Necesidades presupuestarias de la Junta de Andalucía.

Como ya se ha apuntado, las necesidades a financiar con recursos propios para afrontar en los próximos años los compromisos derivados de la puesta en marcha del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, asciende a la suma de 320.412.000 euros.

En el ejercicio 2016 las ayudas se concederán con cargo a las aplicaciones del capítulo IV y VII, cuyos gastos están presupuestados en el programa presupuestario 43A (Vivienda, Rehabilitación y Suelo) y, en todo caso, habrán de estar sujetas a las disponibilidades presupuestarias.


La evaluación de la incidencia económica-financiera del borrador de Decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, queda reflejada en los apartados correspondientes de los Anexos I a IV referidos en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, que acompañan la presente memoria.

Respecto a los ejercicios 2017 a 2020, el gasto necesario para financiar las actuaciones deberá ser contemplado en los presupuestos en los correspondientes ejercicios de esta Consejería, acomodándose, en cualquier caso, a las disponibilidades presupuestarias existentes en cada año.

Por último reseñar que durante el desarrollo del presente Plan, al efectuarse las correspondientes convocatorias de ayudas, serán sometidas al informe económico-financiero de la Dirección General de Presupuestos en los términos previstos por el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre.

En Sevilla, a 22 de diciembre de 2015

Secretaria General de Vivienda
Edu. Catalina Madueño Magadaleno



SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA
SEVILLA

ANEXO 2. Otros Gastos Corrientes

Explicación del gasto (1)	Concepto Presupuestario (2)	Periodificación			
		Año 2016 (3)	Año 2017 (4)	Año 2018 (5)	Año 2019 y 2020 (6)
1. Gastos de primer establecimiento					
	Subtotal 1	0	0	0	0
2. Gastos recurrentes					
	Subtotal 2	0	0	0	0
3. Intereses					
	Subtotal 3	0	0	0	0
4. Subvenciones					
PROGRAMA DE INTEGRACION SOCIAL VIVIENDA	SV. 03 440.23.43A	410.000			
SUBVENCIONES A ARRENDADORES	SV. 03 483.03.43A	240.000	90.000	90.000	180.000
PROGRAMA DE INTEGRACION SOCIAL VIVIENDA	SV. 03 483.04.43A	4.072.907	5.166.000	3.910.000	8.353.093
SUBVENCIONES A INQUILINOS	SV. 18 483.00.43A	26.632.590	18.882.925	18.882.925	37.765.850
PROGRAMA DE INTEGRACION SOCIAL VIVIENDA	SV. 18 483.04.43A	3.000.000			
	Subtotal 4	34.355.497	24.138.925	22.882.925	46.298.943
TOTAL GENERAL		34.355.497	24.138.925	22.882.925	46.298.943

ANEXO 3. Gastos de Capital

Explicación del gasto (1)	Concepto Presupuestario (2)	Periodificación			
		Año 2016 (3)	Año 2017 (4)	Año 2018 (5)	Año 2019 y 2020 (6)
1. Inversiones reales					
AYUDAS PROMOTORES VIVIENDAS 2003000169	SV 03 743.00.43A	1.874.890	4.698.199	4.698.199	14.094.292
AYUDAS PROMOTORES VIVIENDAS 2008000054	SV 03 743.00.43A	13.190.686	13.190.686	15.590.686	44.172.058
AYUDAS AUTONÓMICAS ADQUIRENTES 2008000053	SV 03 784.00.43A	7.444.448	7.444.448	0	0
REHABILITACIÓN AUTON. E INFRAVIVIEN.2013000232	SV 03 764.00.43A	2.989.976	16.800.000	18.927.782	51.783.650
A FAMILIAS E INSTITUC. (REH. SINGUL.) 2013000233	SV 03 784.47.43A	8.000.000	10.000.000	13.000.000	36.000.000
ADECUACION FUNCIONAL BÁSICA 2013000232	SV 03 784.47.43A	0	3.500.000	3.500.000	7.000.000
	Subtotal 1	33.500.000	55.633.333	55.716.667	153.050.000
2. Transferencias de capital					
ESPACIOS PÚBLICOS 2016000143	SV 17 610.00.43A	2.596.200	1.459.460	1.459.460	12.484.883
REHABILITACIÓN PATRIM. ARQUITECT. 2016000125	SV 17 610.00.43A	300.000	400.000	500.000	3.000.000
REHABILITACIÓN PATRIM. ARQUITECT. 2016000127	SV 17 662.00.43A	33.800	220.930	81.395	513.878
ÁREAS DE REHABILITACIÓN 2016000017	SV 17 740.27.43A	3.030.303	6.030.303	9.030.303	18.060.606
ÁREAS DE REHABILITACIÓN 2016000018	SV 17 740.27.43A	14.583.000	17.117.303	16.505.909	31.557.278
ÁREAS DE REHABILITACIÓN-ITI CÁDIZ 2016000601	SV 17 740.27.43A	4.585.000	4.585.000	4.585.000	9.170.000
REHABILITACIÓN ARQUITECT. 2016000130	SV 17 764.00.43A	850.000	1.100.000	2.000.000	28.000.000
ÁREAS DE REHABILITACIÓN 2015000191	SV 18 740.27.43A	13.938.187	16.125.082	16.125.082	32.250.164
REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS 2009000217	SV 18 784.00.43A	15.694.403	10.886.113	10.886.113	21.772.226
	Subtotal 2	55.610.893	57.924.191	61.173.262	156.809.035
3. Operaciones financieras					
	Subtotal 3	0	0	0	0
TOTAL GENERAL		89.110.893	113.557.524	116.889.929	309.859.035

**PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020****VALORACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS PARA LA CIUDADANÍA Y LAS
EMPRESAS**

El apartado 2 del artículo 43 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del gobierno de la comunidad Autónoma de Andalucía, modificado en el apartado cuatro de la Disposición final Décima de la Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía y de agilización de procedimientos administrativos, establece que la iniciación del procedimiento de elaboración de los proyectos de ley se realizará mediante la elaboración del correspondiente anteproyecto, que irá acompañado, entre otros y, cuando proceda, de una valoración de las cargas administrativas derivadas de la aplicación de la norma para la ciudadanía y las empresas.

Entendiendo por carga administrativa *“aquella información que ni las empresas, ni los ciudadanos recopilarían de no existir disposiciones legislativas al efecto”*, se informa que el proyecto de decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, no tiene en su contenido carga administrativa para la ciudadanía ni para las empresas, dado que la tramitación de los procedimientos para la aplicación de las actuaciones que contempla habrá de ser regulada en las correspondientes órdenes de desarrollo del mismo.

Sevilla, 22 de diciembre de 2015
LA SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA,



FDO. CATALINA MADUEÑO MAGDALENO

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

TEST DE EVALUACIÓN DE LA COMPETENCIA

1.º La norma no introduce alguna limitación en el libre acceso de las empresas al mercado, ya que el proyecto normativo:

- No otorga derechos exclusivos o preferentes para la explotación de algún recurso, la producción de un determinado bien o la prestación de algún servicio en el mercado.
- No establece requisitos previos de acceso al mercado, tales como la necesidad de obtener de licencias, permisos o autorizaciones.
- No limita la posibilidad de algunas empresas para prestar un servicio, ofrecer un bien o participar en una actividad comercial.
- No incrementa de forma significativa las restricciones técnicas o los costes de entrada o salida del mercado que podrían dificultar el acceso de nuevas empresas.
- No restringe el ejercicio de una actividad económica en un espacio geográfico.

2.º La norma no restringe la competencia entre las empresas que operan en el mercado, ya que el proyecto normativo:

- No limita la oferta de las diferentes empresas.
- No introduce controles de precios de venta de bienes y servicios, ya sea porque permite orientar sobre los mismos o porque establece precios mínimos o máximos.
- No establece restricciones a la publicidad y/o a la comercialización de determinados bienes y servicios.
- No impone normas de calidad a los productos que puedan resultar excesivas si se comparan con las existentes en mercados similares y así generar ventajas para algunas empresas con respecto a otras.
- No eleva de manera significativa los costes de algunos proveedores con respecto a otros mediante, por ejemplo, la exención de determinadas obligaciones a algunas empresas.



3.º La norma no reduce los incentivos para competir entre las empresas, ya que el proyecto normativo:

- No permite un régimen de autorregulación o corregulación de determinadas actividades económicas o profesionales.
- No incrementa los costes derivados del cambio de proveedor.
- No exime a las empresas de la aplicación de la legislación general de defensa de la competencia.

Sevilla, a 22 de diciembre de 2015.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA



Catalina Madueño Magdaleno

CATALINA MADUEÑO MAGDALENO



**PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020****INFORME SOBRE EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO Y ADECUACIÓN A LA
NORMATIVA VIGENTE SOBRE IGUALDAD ENTRE SEXOS**

La Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía, establece, en su artículo 6, la obligatoriedad de que se incorpore de forma efectiva el objetivo de la igualdad por razón de género en todos los proyectos de ley, reglamentos y planes que apruebe el Consejo de Gobierno, disponiendo que, a tal fin, en el proceso de tramitación de esas disposiciones, deberá emitirse un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas. Al objeto de dar cumplimiento a dicho mandato legal, se elabora el presente informe en relación al proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

En su contenido, estructurado en ciento dos artículos, se plasma la política de vivienda de la Comunidad Autónoma para hacer efectivo el derecho fundamental, consagrado constitucional y estatutariamente, a una vivienda digna y adecuada mediante la planificación sectorial en esta materia. Aunque nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de Planes Autonómicos de Vivienda, el que se regula mediante este proyecto de Decreto contiene unas características diferenciadoras que lo distinguen de los anteriores.

Así, por una parte, es el primer Plan consecuencia de una obligación legal, consagrada en el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Por otro lado, las circunstancias no solo económicas y financieras, sino también sociales, del momento en que se gesta son radicalmente distintas de las de Planes precedentes, por lo que parece llegado el momento de hacer un replanteamiento de lo actuado hasta ahora.

El objeto del presente informe es dar cumplimiento al Decreto 93/2004, de 9 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de impacto de género en los proyectos de Ley y Reglamentos que apruebe el Consejo de Gobierno.

Para la elaboración del presente informe se ha consultado la Guía para identificar la pertinencia de género, editada por el Instituto Andaluz de la Mujer.

En dicha Guía se definen como pertinentes al género todas aquellas actuaciones que afecten a las personas directa o indirectamente, por lo que pocas actuaciones quedarán sin ser clasificadas como pertinentes. De algún modo todas las políticas públicas son pertinentes al género, pues afectarán en última instancia a la población, a mujeres y hombres.

Es decir, una actuación será pertinente al género si, de forma directa o indirecta, afecta a personas y/o si tiene efectos sobre el aumento o disminución de la situación de desequilibrio entre mujeres y hombres.

Para ello, en primer lugar, se debe buscar donde están las personas en las actuaciones que se desarrollen. Cuando las mismas están dirigidas a personas, identificando cuántos hombres y cuántas mujeres están o pueden estar afectados y afectadas.

En segundo lugar, identificar cual es la posición de estos hombres y estas mujeres y los desequilibrios que existen entre ambos sexos.

Y, por último, identificar que la aplicación de medidas, proyectos o acciones, pueden tener un impacto diferencial entre mujeres y hombres como consecuencia de su desequilibrio de partida y que esta intervención puede favorecer (o lo contrario) que las brechas de género (entre mujeres y hombres) disminuyan.

También se ha consultado la Guía para la Evaluación del Impacto de género aprobada para la elaboración de evaluaciones en el seno de las Direcciones Generales de la Comisión Europea.

Se ha tenido en cuenta la Guía para la Elaboración de Informes de Impacto de Género elaborada por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales para la aplicación de la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Asimismo el informe se acoge a lo establecido en el Decreto 93/2004, de 9 de marzo, desarrollando lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

Centrándonos en el ámbito de la vivienda, el artículo 47 de la Constitución establece que *"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"*. Asimismo, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 25 establece que *"para favorecer el ejercicio al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de vivienda"*, y añade que *"la ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten"*. También incluye el Estatuto, en su artículo 37.1.22., como principio rector de las políticas públicas, la promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados.

En desarrollo de estos principios constitucionales y estatutarios, se aprueba en 2010 la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que sitúa a la igualdad sustancial y efectiva, como 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.

También resulta de aplicación directa la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía, en su artículo 37 sobre diseño de espacios y en el artículo 50 sobre planeamiento urbanístico y vivienda.

Haciéndose eco de la actual problemática asociada a la vivienda, el Parlamento andaluz aprobó la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. La modificación que esta Ley hace del artículo 10 de la Ley 1/2010 especifica las determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda, señalando que 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, religiosa o de cualquier otro tipo. Finalmente, en su disposición adicional primera, referente a la declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social, señala que las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo en supuestos de especial vulnerabilidad, entre los que se incluye el de personas víctimas de violencia de género.

Para un mejor conocimiento de la realidad de la Comunidad, el texto que se remite, en la regulación contenida en el artículo 7 sobre los Planes Municipales de Vivienda, exige que los mismos contengan un análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, así como sobre la situación en materia de desahucios.

El proyecto de Decreto que se informa recoge una serie de programas y medidas tendentes a hacer real y efectivo el derecho habitacional de toda persona, recogiendo en la planificación, como pilares estratégicos, el alquiler y la rehabilitación de viviendas.

La promoción del alquiler como alternativa a la adquisición de una vivienda, es una medida que incidirá positivamente de manera especial en aquellas personas con menores recursos, entre las que se encuentran en general las mujeres, debido a las desigualdades estructurales del mercado laboral español y andaluz en cuanto al empleo femenino, que repercuten directamente en su capacidad económica. En este sentido el proyecto decide el capítulo II del Título II al fomento del alquiler, mediante un programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler y otro relativo a medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler.

En el área de rehabilitación y acondicionamiento de viviendas, existe una realidad con evidentes implicaciones desde el punto de vista de género, y es la mayor esperanza de vida de las mujeres, que determina el hecho de que el mayor número de solicitudes de adaptación de viviendas provenga de las mismas. Así se ha constatado hasta la fecha con el programa de adecuación básica de viviendas, que subsiste, con las lógicas adaptaciones, en el artículo 83 del proyecto y que se completan con otros programas dedicados a la rehabilitación residencial en el que se financiarán, entre otras, actuaciones de accesibilidad.

Reviste también especial importancia la introducción de la perspectiva de género, a través del Plan de intervención social regulado en el artículo 8, a la hora de impulsar la rehabilitación urbana, así como las actuaciones en espacios públicos de especial relevancia en las ciudades, teniendo en cuenta las particularidades de uso de dichos espacios de hombres y mujeres.

También se ha de señalar que el artículo 5 del proyecto contempla determinadas especialidades respecto a los llamados "*grupos de especial protección*", respecto de los recogidos en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, entre los que se encuentran

quienes sean víctimas de violencia de género, dado que se incluyen también, entre otras, a 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, las que están en situación de desempleo, las personas en situación de dependencia, las personas sin hogar y las familias con menores a su cargo.

En cuanto al órgano colegiado previsto en el artículo 9 del proyecto, la Comisión de Seguimiento del Plan, ha de respetar la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía y, en concreto, lo establecido en el artículo 18, de garantizar la representación equilibrada de hombres y mujeres.

El proyecto de Decreto respeta y tiene en cuenta necesariamente lo dispuesto en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía y en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, en cuanto señala como principio general la representación equilibrada y la transversalidad de la perspectiva de género, que debe ser integrada en las distintas políticas y acciones públicas.

Finalmente y como parte de la adecuación del proyecto de Decreto a la normativa vigente en materia de igualdad entre los sexos, el lenguaje del referido texto normativo trata de ser un lenguaje neutro y no sexista, que permite la identificación de ambos sexos en igualdad de trato y consideración.

Sevilla, a 22 de diciembre de 2015.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA


FDO. CATALINA MADUEÑO MAGDALENO

**PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020****MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL ENFOQUE DE LOS
DERECHOS DE LA INFANCIA**

Por este Centro directivo se ha redactado y se está tramitando el proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Entendemos que dicha materia no repercute directamente sobre los derechos de los niños y niñas andaluces, así como sobre las actuaciones públicas y privadas relativas a la atención a la infancia, sin perjuicio de aquello en que puedan verse beneficiados en la medida de que el fin último de la regulación proyectada es promover el acceso a una vivienda digna y adecuada, contemplando además acciones de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

Por ello y de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1 del Decreto 103/2005, de 19 de abril, por el que se regula el informe de evaluación del enfoque de derechos de la infancia en los proyectos de ley y reglamentos que apruebe el Consejo de Gobierno, no procede solicitar informe de evaluación del enfoque de los derechos de la infancia a la consejería competente en materia de menores.

Sevilla, a 22 de diciembre de 2015.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA



Catalina Madueño Magdaleno
FDO CATALINA MADUEÑO MAGDALENO

**PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020****ACUERDO DE INICIO****1. Justificación**

Uno de los instrumentos utilizados por las administraciones públicas para hacer efectivo el derecho fundamental, consagrado constitucional y estatutariamente, a una vivienda digna y adecuada es la planificación sectorial en materia de vivienda y suelo.

Aunque nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo, el regulado mediante este proyecto de Decreto contiene unas características que lo distinguen de los anteriores.

Así, por una parte, es el primer Plan consecuencia de una obligación legal. En efecto, el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, establece que 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 dicha Ley, para el periodo de vigencia al que se refiera.

Por otro lado, las circunstancias no solo económicas y financieras, sino también sociales, del momento en que se gesta son radicalmente distintas de las de Planes precedentes, por lo que parece llegado el momento de hacer un replanteamiento de lo actuado hasta ahora.

En efecto, frente a las dificultades de muchos ciudadanos y ciudadanas, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, se ha incrementado el número de viviendas vacías en Andalucía. Por otra parte, según el Informe Anual del Ministerio de Fomento sobre el stock de vivienda nueva sin vender, en el año 2014, el 15,88% se encuentra en nuestra Comunidad Autónoma.

El mercado del alquiler sigue siendo muy débil en España, lo que se acentúa aún más en nuestra Comunidad, mientras que datos extraídos de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida son contundentes en cuanto a las necesidades habitacionales de buena parte de la población andaluza y sus medios económicos para cubrir dicha necesidad.

De otro lado, es necesario atender las importantes carencias del parque residencial andaluz en materia de accesibilidad, confort térmico y eficiencia energética. Cabe destacar el elevado número de viviendas que carecen de ascensor y el alto porcentaje de viviendas andaluzas que fueron construidas antes de la primera normativa técnica española en materia de aislamiento térmico de la edificación.

Con este diagnóstico se hace, pues, necesario apostar por un nuevo modelo que, adaptado a la realidad económica, financiera y social de nuestra Comunidad Autónoma, propicie el

alquiler como forma de acceso a una vivienda digna, priorice la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación y la mejora de su eficiencia energética y procure la sostenibilidad urbana. Con todo ello no solo se pretende garantizar la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas, con las exigencias derivadas de las diversas directivas europeas en la materia, sino conseguir la reactivación del sector de la construcción, con la consiguiente generación de empleo. Y todo ello en un marco de estabilidad presupuestaria que obliga necesariamente a adoptar restricciones presupuestarias, rentabilizando al máximo los escasos recursos disponibles.

2. Fundamento normativo

Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

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

Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

La Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sevilla, a 22 de diciembre de 2015.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA



Catalina Madueño Magdaleno

FDO, CATALINA MADUEÑO MAGDALENO

Secretaría General de Vivienda
SEVILLA

Conforme con la Propuesta,
Sevilla, a 28 DIC 2015

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y VIVIENDA

Por Delegación (Orden de 6 de noviembre de 2013)

LA VICECONSEJERA DE FOMENTO Y VIVIENDA



FDO NIEVES MASEGOSA MARTOS

San Rafael

S
L
D
A

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

JUNTA DE ANDALUCÍA
28 ENE 2016
1729

Registro General
Secretaría General de Ordenación del Territorio
y Ordenación Urbana

10
Sevilla

CONSEJERÍA MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana

Fecha 27 de enero de 2016
Ref.: PRP/GAB/LRG
Asunto Rdo. Informe Incidencia Territorial
Plan Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020

Consejería de Fomento y Vivienda
Secretaría General de Vivienda
Avda. Diego Martínez Barrio, 10
41013 SEVILLA

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

31 ENE 2016
303/2832

Registro General
Secretaría General Fomento
Sevilla

Adjunto se remite Informe de Incidencia Territorial, solicitado por la Secretaría General de Vivienda, en relación con el proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020, a los efectos previstos en el artículo 18.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía.

EL SECRETARIO GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Avda. de la Guardia nº1 (antigua Avda. de Eritaña) Casa Rosa
41013 Sevilla
Telfs. +34 954 782747

Código Seguro de verificación:Gw0miYTynciKI18MwSkKdG==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAFAEL MARQUEZ BERRAL	FECHA	28/01/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Gw0miYTynciKI18MwSkKdG==	PÁGINA 1/1



Gw0miYTynciKI18MwSkKdG==

INFORME TÉCNICO SOBRE LA INCIDENCIA TERRITORIAL DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.

1.- OBJETO DEL INFORME

Con fecha 7 de enero de 2016, ha tenido entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio escrito de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda por el que solicita la emisión del informe establecido por el artículo 18.3 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA) respecto al proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

2.- ANTECEDENTES

Con fecha 2 de octubre de 2014, la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático emitió el informe sobre la incidencia en la ordenación del territorio del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2014-2019, en virtud de lo establecido por el artículo 18.3 de la LOTA.

En ese informe se concluía que *"no puede valorarse la incidencia territorial del Plan tal y como se expone en el presente informe, al no ajustarse a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio y al artículo 12 de la Ley 1/2010, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía."*

Este informe se fundamenta en el informe, de fecha 2 de octubre de 2014, emitido por el Servicio de Planificación Regional y Paisaje de la referida Secretaría General, en el que se dice:

"3. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Analizado el contenido sustantivo del Plan, se realizan las siguientes valoraciones:

Ausencia de determinaciones territoriales. *Con carácter general, se aprecia una ausencia de determinaciones territoriales en el documento al no recoger en su contenido lo exigido por el artículo 12 de la Ley 1/2010 respecto de la territorialización de sus determinaciones. Así mismo, el Plan no se ajusta a lo establecido en el artículo 17 LOTA, que exige respecto del sector que se planifica, en este caso el de la vivienda, la expresión territorial del análisis y diagnóstico, la especificación de los objetivos territoriales a conseguir de acuerdo con las necesidades sectoriales y, sobretudo la justificación de la coherencia de sus contenidos con los planes de ordenación del territorio, aspectos todos ellos que resultan obligados y que deben recoger los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio."*

Código Seguro de verificación:wvcJ+NX2shWRamUciwLd0w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	TERESA ROMAN PEREIRA	FECHA	22/01/2016
	MARIA FRANCISCA GAMEZ RAMIREZ		
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	wvcJ+NX2shWRamUciwLd0w==	PÁGINA 1/3
			
wvcJ+NX2shWRamUciwLd0w==			

3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.

Conforme especifica el artículo 12 de la Ley 1/2010, los Planes de Vivienda y Rehabilitación (Planes de Vivienda y Suelo, según la Ley) son los instrumentos encargados de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esa Ley, para el período de vigencia al que se refieran.

Tal como establece el artículo 2 de este Plan, para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada, la política sobre vivienda especificada en el mismo, se sustenta en la consecución de los siguientes fines:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar el empleo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

Y a tal fin, el Plan regula, entre otros, los siguientes aspectos:

- Definición de los grupos de especial protección.
- Relación del Plan con los planes municipales de vivienda y suelo.
- El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios.
- Disposiciones en materia de vivienda y rehabilitación, con la determinación de los distintos programas sobre estas materias.

4.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.


A la vista de la documentación y determinaciones del presente Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, se observa que en el mismo no se contienen las determinaciones de carácter territorial que se especifican en el artículo 12.2.b) de la Ley 1/2010, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cuanto a la distribución territorial de los objetivos y prioridades en materia de vivienda protegida y suelo, y en el artículo 17 de la LOTA.

Al carecer del análisis territorial exigido en las mencionadas leyes, no puede valorarse la incidencia territorial de este Plan, de la misma forma que sucedió con el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2014-2019, que fue informado, con fecha 2 de octubre de 2014, por el Servicio de Planificación Territorial y Paisaje y por la Secretaría General de Ordenación del territorio y Cambio Climático.

No obstante, debe señalarse que, tanto el presente Plan, como el Plan Marco ya informado, tienen por objeto establecer disposiciones de carácter general que, por sí mismas, no crean ningún tipo de

Código Seguro de verificación:wvcJ+NX2shWRamUciwLd0w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	TERESA ROMAN PEREIRA	FECHA	22/01/2016
	MARIA FRANCISCA GAMEZ RAMIREZ		
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	wvcJ+NX2shWRamUciwLd0w==	PÁGINA 2/3



wvcJ+NX2shWRamUciwLd0w==

incidencia en la ordenación del territorio. La incidencia podría producirse por las actuaciones concretas que se lleven a cabo en aplicación de las normas establecidas por estos Planes y, en este sentido, debe entenderse que tal incidencia territorial no será negativa si estas actuaciones se ajustan a las previsiones de los distintos Planes de Ordenación del Territorio y al planeamiento urbanístico municipal que les afecten.

Por este motivo, el presente Plan de vivienda y Rehabilitación 2016-2020, deberá recoger en la regulación de los distintos programas que establece, que las actuaciones concretas que se lleven a cabo en base a estos programas deberán ejecutarse en el marco de lo que dispongan los Planes de Ordenación del Territorio y los Planes urbanísticos municipales que les sean de aplicación.

Sevilla 18 de enero de 2016

María Fca. Gámez Ramírez

Asesora técnica



Teresa Román Pereira

Subdirectora de la Secretaría General de

Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

Código Seguro de verificación:wvcJ+NX2shWRamUciwLd0w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	TERESA ROMAN PEREIRA	FECHA	22/01/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/3

wvcJ+NX2shWRamUciwLd0w==

**INFORME DE INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO:
 PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020**


En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, y a la vista del informe que se adjunta del Servicio de Planificación Regional y Paisaje, esta Secretaría General emite el siguiente Informe de Incidencia en la Ordenación del Territorio sobre el proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

Tanto el presente Plan, como el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2014-2019 ya informado, tienen por objeto establecer disposiciones de carácter general que, por sí mismas, no crean ningún tipo de incidencia en la ordenación del territorio. La incidencia podría producirse por las actuaciones concretas que se lleven a cabo en aplicación de las normas establecidas por estos Planes y, en este sentido, debe entenderse que tal incidencia territorial no será negativa si estas actuaciones se ajustan a las previsiones de los distintos Planes de Ordenación del Territorio y al planeamiento urbanístico municipal que les afecten.

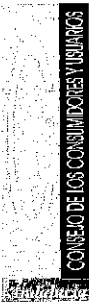
Por este motivo, el presente Plan de vivienda y Rehabilitación 2016-2020, deberá recoger en la regulación de los distintos programas que establece, que las actuaciones concretas que se lleven a cabo en base a estos programas deberán ejecutarse en el marco de lo que dispongan los Planes de Ordenación del Territorio y los Planes urbanísticos municipales que les sean de aplicación.

EL SECRETARIO GENERAL DE
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD URBANA

Fdo.: Rafael Márquez Berral

Código Seguro de verificación:NotnwlLawJn1C71yvHWHCw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	RAFAEL MARQUEZ BERRAL	FECHA	28/01/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/1
 NotnwlLawJn1C71yvHWHCw==			

Morabel

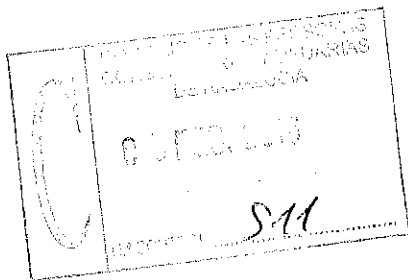


S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE SALUD	
	05 FEB. 2016	
	Registro General 2100/772	14 Sevilla

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
Secretaría General de Vivienda
 Avda. Diego Martínez Barrio, 10
 41013 Sevilla

303/3314

Por indicación de la Presidenta del Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía, adjunto se remite el informe al PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2016-2020, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.b) del Decreto 58/2006, de 14 de marzo, por el que se regula el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.



EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS
 CONSUMIDORAS Y USUARIAS DE ANDALUCÍA
 Antonio J. Fernández-da Ponte Mato

Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía
 Plaza Nueva nº4 1ª planta. 41071 SEVILLA. Tfnos: 671563285-671563914
 www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.calri@juntadeandalucia.es

Código Seguro De Verificación:	wX9srzy0Ums18Nm3g7piQ==	Fecha:	05/02/2016		
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
Firmado Por	Antonio Jose Fernandez Da Ponte Mato				
Url De Verificación	https://ws058.juntadeandalucia.es/verifirma/code/wX9srzy0Ums18Nm3g7piQ=	Página	1/1		

INFORME CPCUA N°3/2016

A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Sevilla, a 02 de febrero de 2016

**INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y
USUARIAS DE ANDALUCÍA AL BORRADOR DE DECRETO POR EL QUE
SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACION DE
ANDALUCÍA 2016-2020**

El Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Fomento y Vivienda, comparece y como mejor proceda,

•EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto al borrador de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y ello en base a las siguientes:

•ALEGACIONES

•PRIMERA.-Consideración General.

Desde este Consejo se valora positivamente el nuevo enfoque que se le da a este Plan, que corta con la inactividad en política de vivienda en los últimos años, y que se gesta en circunstancias económicas, financieras y

también sociales radicalmente distintas de las de Planes precedentes, por lo que resulta necesario hacer un replanteamiento de lo actuado hasta ahora, apostando por un modelo orientado en un desarrollo territorial que racionalice los crecimientos urbanos, reduciendo su impacto ambiental y recuperando la ciudad consolidada mediante el impulso decidido de la rehabilitación y alquiler del parque residencial existente.

No obstante, para que este modelo se enderece a favor de la sostenibilidad y la habitabilidad, el marco institucional y el grueso de las políticas que lo sustentan han de converger en tres puntos de apoyo imprescindibles:

- Coordinación y cooperación entre las diversas Administraciones Públicas implicadas
- Información y seguimiento de los programas contemplados en el Plan
- Participación real y efectiva de la ciudadanía en la toma de decisiones sobre los asuntos que les afectan, priorizando la participación de las organizaciones representativas de los consumidores así como de otros agentes relacionados con el ámbito de la vivienda y rehabilitación, en la puesta en marcha, desarrollo, seguimiento y difusión de las distintas actuaciones programadas.

SEGUNDA.- Consideración general

Aunque consideramos que el Plan debería ser más conciso en cuanto a las actuaciones, no remitiéndolas al correspondiente desarrollo normativo mediante Ordenes, es de valorar positivamente sin embargo, la fijación de un plazo para ello en la Disposición Final tercera.

TERCERA.- Consideración general

Asimismo, este Consejo entiende que el proceso de abordaje de un nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación debe de partir de un análisis en profundidad de la situación actual en cuanto a necesidades existentes (priorización del alquiler, rehabilitación como fórmula accesible y sostenible...),

en función del perfil de la demanda, y dificultades de acceso a una vivienda digna, con un adecuado examen de los resultados de Planes precedentes, en particular, respecto del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

En ese sentido, y aun teniendo en cuenta que el preámbulo del proyecto normativo acertadamente ha sido objeto de un mayor desarrollo, ampliando la información sobre dichos resultados, no obstante, sigue existiendo un gran desconocimiento sobre la ubicación, localización, tipología y características de las más de 630000 viviendas vacías existentes en Andalucía, de las cuales 80000 tienen carácter público, según los datos de los Censos de Población y Vivienda 2011. Por ello, consideramos prioritario que el Plan determine la elaboración, en un plazo breve, de un Mapa de localización de las viviendas vacías en Andalucía, que pueda identificar la localización y características de estas viviendas para la consecución del derecho a la vivienda.

Igualmente, se echan en falta datos concretos de la situación y estatus de la vivienda protegida en Andalucía (vivienda en propiedad y vivienda pública en régimen de alquiler), número y características de la infravivienda, etc., que debieran aportarse en el texto que nos ocupa.

CUARTA- Consideración general

Este Consejo considera escaso el actual parque social de viviendas que se dispone para personas en riesgo de exclusión social, por lo que se deberían priorizar y potenciar las medidas dirigidas a este colectivo, con el fin de aumentar la disponibilidad de viviendas del parque público y mejorar su estado de conservación.

QUINTA.- Consideración general

Los Planes municipales de vivienda y suelo son los instrumentos básicos para determinar, entre otros, las necesidades de vivienda de las familias residentes en los municipios, al objeto de concretar las viviendas protegidas que se deben promover, los alojamientos transitorios necesarios, las

actuaciones y medidas para eliminar la infravivienda, y las dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas. Siendo una obligación legalmente impuesta a los municipios el elaborar y aprobar sus correspondientes Planes, cuyo plazo terminó en 2012, atendiendo a lo dispuesto en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Sin embargo a pesar de ello, son lamentablemente pocos los municipios que actualmente cuentan con estos Planes. Conscientes de esta realidad, el Plan que analizamos establece un nuevo plazo de un año para aplicar la obligatoriedad de esta actuación, comprometiéndose en caso contrario el desarrollo y ejecución de los distintos Programas contemplados en el propio Plan Andaluz. Por ello, consideramos que además de lo previsto en el mismo sobre esta cuestión, deberían articularse otros medios tales como la articulación de una Comisión de cooperación interadministrativa en materia de vivienda con el fin de que se asegure el cumplimiento de la obligación que la ley determina para la Administración Municipal, con la coordinación y asesoramiento de la Administración de la Junta de Andalucía, sin perjudicar la efectividad del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada.

SEXTA.- Consideración general

Es criterio de este Consejo que, para llevar a cabo las actuaciones protegidas del Plan, son necesarias asignaciones presupuestarias acordes con los objetivos y prioridades recogidas en la norma. El Plan debe poder evaluarse también sobre la concordancia y coherencia entre objetivos y actuaciones y dotación económica para hacerlos efectivos. Es por ello que estimamos necesario el que se asuma un compromiso de destinar un determinado porcentaje de los Presupuestos a garantizar el derecho de acceso a la vivienda, compromiso que ha de plasmarse en el Plan a la hora de establecer los objetivos.

En este sentido, en el texto actual se han añadido los anexos relativos a objetivos e indicadores que se mencionan en el art. 10 de la norma destinado a

la financiación que en anteriores documentos no constaban. No obstante lo anterior entendemos que la información que se aporta no es suficiente además de seguir careciendo de memoria económica.

Todos los objetivos son exigentes y preocupa a este Consejo la eficacia de unas medidas que precisaran de recursos económicos para ser implementadas. Ya actualmente nos encontramos con problemas de insuficiencia económica y falta de liquidez respecto de compromisos establecidos en planes anteriores que generaron expectativas e incluso derechos reconocidos en los usuarios-beneficiarios que están siendo vulnerados.

Por ello el Plan debería contener una memoria que valore su impacto económico y la referencia y asignación presupuestaria correspondiente para la ejecución de las medidas que contiene.

SÉPTIMA. Consideración general

Este Consejo hace, asimismo, una valoración positiva de la previsión de un Sistema de Información y Asesoramiento Integral en materia de desahucios, absolutamente necesario en un escenario en el que, pese a la pregonada recuperación, son muchas las familias andaluzas que siguen sufriendo esta tragedia. Consideramos que el sistema diseñado debe establecer cauces de colaboración directa y efectiva con las organizaciones de consumidores y usuarios, para llegar a la sociedad con mayor fiabilidad, eficacia e independencia, diseñando los convenios de cooperación que sean precisos para que estas organizaciones sigan siendo la primera línea asistencial y el primer canal de asesoramiento al propio sistema.

OCTAVA.- Consideración general

En relación a la fijación del precio del módulo, este Consejo estima que es necesaria una revisión motivada de los parámetros establecidos en su momento, ya que la realidad del mercado está profundamente alterada, sin que

los referentes convencionales puedan servir para establecer nuevos valores. Del mismo modo, entendemos que procede una reconsideración sobre los tramos de renta que han de ser destinatarios de recursos públicos para facilitar el acceso a la vivienda en un contexto de recursos muy limitados e importante emergencia social.

NOVENA.- Al Preámbulo

En el tercer párrafo del preámbulo, se solicita la inclusión de una referencia expresa al Acuerdo para la Efectividad del Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito por la junta de Andalucía y las organizaciones de Consumidores y usuarios más representativas de Andalucía, en el mismo período, reconociendo la relevante función que estas organizaciones desempeñan en la defensa y promoción de los intereses sociales, y en particular de los usuarios, destinatarios finales de la vivienda en Andalucía.

DÉCIMA.- Al artículo 2.3. Fines

Este Consejo considera que en las actuaciones que promuevan la rehabilitación de inmuebles de interés urbano y patrimonial, ha de incluirse igualmente aquellos inmuebles que posean un destacado interés social. Es por ello que la redacción que ha de darse a este apartado debería incluir *“... y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial”*.

UNDÉCIMA.- Al artículo 7. Planes Municipales de Vivienda.

Entendemos que la convocatoria de actuaciones o ayudas relativas a los programas contemplados en el Plan puedan considerar como criterio de priorización o como condición el que el municipio en donde se desarrolle la actuación cuente con Plan Municipal de Vivienda, en los términos recogidos en el artículo 13 de la ley 172010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, sin embargo ello resulta desproporcionado pues

traslada el incumplimiento de las obligaciones de los Ayuntamientos a los posibles y potenciales beneficiarios de las medidas.

En este sentido es preciso tener en consideración que en la Disposición Adicional segunda del texto actual de la norma que se analiza, se indica que los ayuntamientos deberán aprobar en un plazo máximo de un año sus Planes Municipales, por lo que teniendo en cuenta la situación actual y lo dispuesto en el art. 7 comentado, se deberían por tanto arbitrar medidas para hacer cumplir a los Ayuntamientos sus obligaciones respecto a la aprobación de los Planes Municipales de Vivienda.

DUODÉCIMA.- Al artículo 7.2.a).5º. Fines

Este Consejo considera necesario incorporar, junto con el análisis de planeamiento urbanístico previsto en este apartado, otros que versen acerca de los Planes de movilidad y accesibilidad urbana.

DÉCIMOTERCERA.- Al artículo 8.2. Plan de intervención Social

Consideramos que, entre los principios establecidos que servirán de base para el Plan de Intervención Social, ha de preverse un especial énfasis en la cohesión social y urbana, incorporándola asimismo como principio.

DÉCIMOCUARTA.- Al artículo 9. Seguimiento y Evaluación.

En el apartado 6, se encomiendan al Observatorio de la Vivienda de Andalucía una serie de funciones en relación con el Presente Plan. Al respecto, interesa añadir el desarrollo del Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 62.3 del presente Decreto.

DÉCIMOQUINTA.- Al artículo 9. Seguimiento y Evaluación.

En cuanto a la Comisión de Seguimiento del Plan marco que se crea para que efectúe el seguimiento y evaluación del Plan, se valora positivamente

que se haya tenido en cuenta la inclusión dentro de la misma de una persona en representación de las Organizaciones de consumidores y usuarios, designada por el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía. No obstante lo anterior, entendemos del todo imprescindible que el número sea aumentado a dos representantes de dichas organizaciones, en igualdad de condiciones con el sector empresarial y sindical.

DÉCIMOSEXTA- Al artículo 11. Inspección.

Consideramos que el proyecto de Decreto debería incrementar la exigencia en lo que a actuaciones de inspección atañe, de tal modo que se vislumbre una firme apuesta por la planificación de actuaciones inspectoras en este ámbito, para lo cual se debería eliminar la discrecionalidad que genera la expresión “deberá valorar y en su caso incluir” y sustituirse por “incluirá), quedando la redacción del precepto como sigue:

“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 sea desarrollo del presente Plan”.

Ello por la razón de que dichas actuaciones de inspección son imprescindibles para verificar el cumplimiento de los requisitos y obligaciones recogidas en este Plan, por parte de los distintos sujetos implicados.

Asimismo, la norma debe prever planes anuales de inspección programados, y elaborados con la participación de todos los agentes sociales.

DÉCIMOSÉPTIMA.- Al artículo 16. Convenios de Colaboración.

Atendiendo a los objetivos previstos en el Programa andaluz en defensa de la vivienda, la relación de colaboración entre las organizaciones de consumidores y usuarios más representativas de Andalucía y la Consejería

competente en materia de vivienda resulta fundamental, dada la labor de asesoramiento y acompañamiento que llevan a cabo las primeras en materia de vivienda, por lo que se solicita una alusión expresa a las mismas en el tenor literal del precepto.

DÉCIMOCTAVA.- Al artículo 19.1.a) Funciones

Este Consejo considera que, junto a lo previsto en este apartado, debería incorporarse el apoyo y asesoramiento en la contratación de actuaciones de proveedores, servicios y demás, en temas de rehabilitación, a fin de abarcar todos los aspectos tratados en el presente Plan.

DÉCIMONOVENA.-Al artículo 19.1.a) Funciones

Este Consejo estima que debería hacerse referencia a las colaboración de las organizaciones de consumidores en el desarrollo del programa de apoyo técnico a la rehabilitación teniendo en cuenta su implicación directa en la ciudadanía desde el punto de vista del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Al hilo de lo anterior, dicha colaboración debe ser reflejada en el apartado 5 del artículo citado.

VIGÉSIMA.- Al artículo 21. Acciones a desarrollar

Se reproduce lo expuesto en la alegación anterior, debiéndose recoger la legítima colaboración de la Administración de la Junta de Andalucía con las Organizaciones de Consumidores en los epígrafes a), b), c) y d) del apartado 2 del artículo de referencia.

VIGÉSIMOPRIMERA.- Al artículo 23. Personas destinatarias de viviendas protegidas

Este Consejo estima que destinar recursos a familias con ingresos de 5 veces el IPREM, sin más requisitos, no encuentra justificación hoy día. Consideramos necesario cierta reflexión referida a este aspecto a la hora de ponderar esfuerzos, valorando las circunstancias familiares (número de hijos, etc.), a fin de determinar si existe la necesidad de tales beneficios.

VIGÉSIMOSEGUNDA.- A los artículos 27. Módulo básico, 28. Precio de referencia y 29. Precio máximo

El módulo básico para la determinación del precio de referencia y el cálculo del precio máximo carece de explicación y justificación en el preámbulo y por qué se ha optado por las cantidades propuestas, máxime teniendo en cuenta que se mantiene el módulo básico estatal que se fijó en el anterior Plan de vivienda, y que las circunstancias sociales y económicas tenidas en cuenta en su fijación han variado, sobre todo en cuanto al precio de la vivienda, donde asistimos a una bajada de precio de la vivienda libre que ha alcanzado el valor de la protegida, siendo incluso en algunos casos más bajo.

Por tanto, este Consejo entiende necesario la revisión de dicho módulo y los porcentajes a aplicar para la determinación del precio de referencia y el precio máximo, y en todo caso, la fijación de dicho módulo debe ser compatible y garantizar el límite recogido en la Ley del Derecho a la Vivienda, para que las familias beneficiarias destinen como máximo el 30% de sus ingresos al acceso y disfrute de una vivienda.

VIGÉSIMOTERCERA.- Al artículo 30. Percepción de cantidades a cuenta.

Este Consejo estima necesario que se prevea en la norma que, en todo caso, mediante seguro o aval, se garantizarán las cantidades entregadas a cuenta, aun cuando no existiera en dicho momento licencia o proyecto de construcción, ello para evitar posibles pérdidas de lo entregado a aquellas personas interesadas en la adquisición de la futura vivienda.

VIGÉSIMOCUARTA.- A los artículos 34. Venta de viviendas calificadas en alquiler con opción de compra y 35. Viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda.

Consideramos necesaria una remisión específica a la normativa de procedimiento en la cual se amparan las resoluciones contempladas en estos artículos, o, en su caso, el establecimiento de dicho procedimiento.

VIGÉSIMOQUINTA.- Al artículo 38.4. Objeto

Se interesa una clarificación de lo referido a las prórrogas del contrato de alquiler, dada su indeterminación, en el texto que nos ocupa. Se desconoce cada cuanto tiempo se verificará la concurrencia de los requisitos para la adjudicación de la vivienda, aspecto que ha de determinarse en el proyecto normativo.

VIGÉSIMOSEXTA.- Al artículo 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

Con respecto al apartado 2, se solicita clarificar la redacción de su contenido por generar dudas en cuanto a su alcance y aplicación.

VIGÉSIMOSEPTIMA.- Al artículo 53.3. Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial.

En el anterior texto, se incluía un artículo (54) relativo a autoreparación de elementos comunes y viviendas del parque público residencial. Dicha medida permitía a los arrendatarios la compensación de un porcentaje mensual de la renta o de las deudas que pudiesen mantener mediante la reparación de las viviendas que habitan y de los elementos comunes que componen el parque público.

Con su eliminación entiende este Consejo que se deja sin desarrollo lo dispuesto en el apartado 3 del art. 53 que establece que se deberán incentivar

los procesos de participación vecinal en el proceso de ejecución de la mejora y el mantenimiento del parque público residencial y, por tanto, sería preciso que la norma definiera alguna de las formas que dicha participación vecinal puede adoptar.

VIGÉSIMOCTAVA.- Al artículo 54. Programa de rehabilitación.

Consideramos que, entre las actuaciones que puede llevar a cabo la Consejería competente en materia de vivienda, debe incluirse una nueva que persiga la consolidación, dignificación y adecuación de los inmuebles.

VIGÉSIMONOVENA.- Al artículo 59. Destino de las viviendas

Consideramos necesario que este artículo prevea, al destinar las viviendas, una priorización de las familias procedentes de desahucios de su vivienda habitual, dada la especial urgencia social que supone dicha situación.

TRIGÉSIMA.- Al artículo 63. Objeto

En relación a este precepto relativo al programa de transformación de infravivienda indicar que la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas dispone en su artículo 9.2 que *“Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan*

bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.”

Teniendo en cuenta lo expuesto consideramos que no está justificado que se supedite la realización de actuaciones previstas en el apartado 3 de dicho precepto a que se efectúen las indicadas en el apartado 2, ya que se dispone que serán objeto de financiación si se hacen de forma complementaria a las recogidas en el apartado 2 del precepto.

A mayor abundamiento en el RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 cuando se aborda el Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria no se hace distinción alguna, dando igual tratamiento a todas las actuaciones subvencionables.

TRIGESIMOPRIMERA.- Al artículo 65.2.C). Condiciones y requisitos

Se propone la redacción del apartado 2.c) en los siguientes términos:
“Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, *circunstancia que deberá ser acreditada mediante informe del técnico competente*, salvo que las adquiera como resultado de la actuación”.

TRIGESIMOSEGUNDA.- Al artículo 65.4.a). Condiciones y requisitos

Este Consejo estima que debería ampliarse el plazo de no transmisión intervivos de la vivienda desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de la ayuda y, como contrapartida, contemplar excepciones a ello análogas a las planteadas para el cambio de vivienda protegida.

TRIGESIMOTERCERA.- Al artículo 72. Objeto

Respecto a la rehabilitación residencial, en concreto, en el Programa de Rehabilitación autonómica de edificios, señalar que en las medidas a financiar recogidas en el apartado 72.2.a).3, se menciona la mejora del estado de conservación del edificio cuando afecte a las instalaciones comunes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, siempre y cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.

En este sentido consideramos que debe ser matizado dicho requisito al objeto de incluir actuaciones que si bien no implican la subsanación de deficiencias, si impliquen mejoras importantes en cuanto a racionalización y consumo más eficiente de recursos sin condicionarlo por tanto necesariamente a deficiencias o mal estado de conservación. En este sentido se indica como medida que ejemplifica lo expuesto, la instalación de contadores individuales de agua en comunidades de vecinos con contador colectivo, que entendemos que debiera ser un aspecto a incluir dentro de dicho programa dada su importancia en nuestra comunidad.

TRIGESIMOCUARTA.- Al artículo 73. Entidades beneficiarias

Se solicita una mayor concreción del alcance del inciso final del apartado 2 del artículo de referencia, en lo relativo al prorrateo de las ayudas entre las personas propietarias que no fueran personas físicas.

TRIGESIMOQUINTA.- Al artículo 78. Objeto

Se reproduce el contenido de la alegación trigesimotercera en cuanto al objeto de incluir actuaciones que si bien no implican la subsanación de deficiencias, sí conllevan mejoras importantes referidas a racionalización y consumo más eficiente de recursos, sin condicionarlo por tanto necesariamente a deficiencias o mal estado de conservación.

TRIGESIMOSEXTA.- Al artículo 80.4. Condiciones y requisitos

Se reproduce lo expuesto en la alegación trigesimosegunda, en cuanto debería ampliarse el plazo de no transmisión inter vivos de la vivienda desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de la ayuda y, como contrapartida, contemplar excepciones a ello análogas a las planteadas para el cambio de vivienda protegida.

TRIGESIMOSEPTIMA.- Al artículo 83. Ayudas a la adecuación funcional básica de viviendas.

Se considera que el citado artículo debería ser objeto de un mayor desarrollo en la misma línea de extensión que otros programas que figuran en el Plan. Así, se habrían de establecer los requisitos de las personas beneficiarias, el tipo y cuantía de las ayudas, y los criterios de priorización de las solicitudes.

TRIGESIMOCTAVA.- Al artículo 85.5.A). Selección de actuaciones

Este Consejo considera que el criterio de priorización en la selección de actuaciones contenido en este apartado posee un marcado carácter político en lugar de objetivo, como correspondería. Las actuaciones han de seleccionarse y llevarse a cabo en función de las necesidades reales de la población demandante de vivienda, al margen de la ubicación geográfica.

TRIGESIMONOVENA.- Al artículo 90.6.A). Delimitación.

Nos pronunciamos en idéntico sentido al de la alegación anterior.

CUADRAGESIMA.- Al artículo 96.2. Selección de actuaciones

Se estima necesario que, dentro de los aspectos que las propuestas han de contemplarse, incluir los medioambientales y socioeconómicos, tal y como se viene contemplando desde la Administración Pública en Planes de otros ámbitos.

CUADRAGESIMOPRIMERA.- A la Disposición Adicional cuarta.

Se reitera lo expuesto en la alegación vigesimosegunda en lo relativo a la fijación del módulo carente de explicación y justificación.

CUADRAGESIMOSEGUNDA.- Nueva Disposición Adicional

El contenido del presente Decreto debería ser objeto de la mayor difusión para conocimiento de la ciudadanía, por ello se interesa la inclusión de una nueva Disposición Adicional que establezca el modo de divulgación de dicho texto, por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, proponiéndose la siguiente redacción:

“Disposición Adicional ... Campañas divulgativas

Sin perjuicio de otras iniciativas para la difusión del presente Decreto, la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía llevara a cabo campañas divulgativas sobre el contenido del mismo, en colaboración con las organizaciones de consumidores y usuario y resto de agentes implicados”.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA que, habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el borrador de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA Y
ADMINISTRACION LOCAL

Dirección General de Administración Local

SGU
Mocitel / Juan

RECEPCION	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA	
	3073659 12 FEB 2016	
	Registro General Secretaría General Técnica	Hora
	Sevilla	

Fecha: 09-02-2016
Ref.: 01/2016/CGL

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
Dirección General de Vivienda
Avda Diego Martínez Barrio, 10
41071 Sevilla

S A L I D A	Asunto: Informe del CAGL	
	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA Y ADMINISTRACION LOCAL	
	10 FEB. 2016	
	Registro Auxiliar Dirección General de Administración Local 201662300000-405 Sevilla	

De conformidad con lo establecido en el artículo 57.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA), y en los artículos 2 y 3.1 del Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, aprobado por Decreto 263/2011, de 2 de agosto, adjunto le remito informe emitido por el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales sobre el proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Le recuerdo que, a la mayor brevedad y para su posterior traslado al Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, deberá remitir a esta Dirección General de Administración Local el pronunciamiento de ese Órgano Directivo sobre el citado informe, en el que se tendrá que incluir información expresa y detallada en el caso de que no se acepten las observaciones o reparos formulados. Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57.5 de la LAULA y en el artículo 5 del Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.

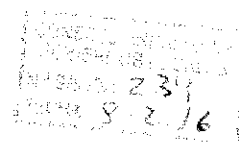
El Director General de Administración Local



Fdo. Juan Manuel Fernández Ortega

CONSEJO ANDALUZ DE
GOBIERNOS LOCALES

SECRETARIA GENERAL



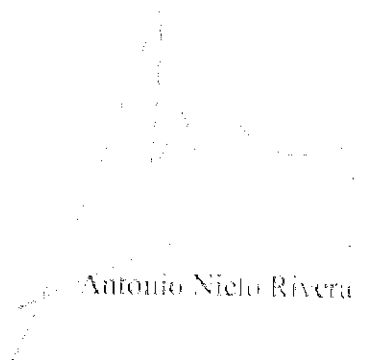
SR. D. JUAN MANUEL FERNÁNDEZ ORTEGA
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN LOCAL
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA Y
ADMINISTRACIÓN LOCAL
JUNTA DE ANDALUCÍA

Sevilla, 4 de febrero de 2016

El Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, visto el proyecto de "DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020", remitido para trámite de informe previsto en el artículo 57.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, formula al mismo las observaciones que constan en el informe adjunto.

Asimismo, se trasladan las Observaciones particulares recibidas de la Alcaldía de Málaga, a los efectos oportunos.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.



Antonio Nieto Rivera

**ACTA DE INFORME DEL CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES SOBRE
EL "PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020"**

En Sevilla, a **29 de enero de 2016**, el Secretario General del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, D. Antonio Nieto Rivera, con la asistencia técnica del Director del Departamento de Gabinete Técnico y Comisiones de Trabajo de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, D. Juan Manuel Fernández Priego, y el técnico del referido Departamento, D. José Jesús Pérez Álvarez, comprobado que se ha seguido el procedimiento establecido en el Decreto 263/2011, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, conforme al Acuerdo de delegación de funciones adoptado por el Pleno del Consejo el 11 de octubre de 2011, y analizadas las observaciones planteadas, ACUERDA emitir el siguiente Informe:

**"INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE
VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020"**

El Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, visto el borrador de proyecto de Decreto citado, formula las siguientes observaciones y enmiendas:

L- OBSERVACIONES GENERALES

El presente proyecto de Decreto tiene por objeto la regulación del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que determina que la Administración de la Junta de Andalucía deberá elaborar el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, como instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en dicha Ley, para el periodo de vigencia al que se refiere.

En coherencia con lo previsto en la mencionada Ley 1/2010, de 8 de marzo, en el artículo 4 del proyecto se recoge, como principio orientador de la política pública en materia de vivienda de la Administración de la Junta de Andalucía, el principio de cooperación. Conforme al proyecto, teniendo presente este principio y la realidad de la vivienda se necesitan unas Administraciones, que teniendo en cuenta su ámbito competencial, "realicen actuaciones que se hayan programado conjuntamente".

A este respecto, debe tenerse en cuenta que los municipios tienen competencias propias en esta materia. Según establece el artículo 92.2, letras a) y b), del Estatuto de Autonomía para Andalucía, los Ayuntamientos tendrán competencias propias sobre "ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística" y "planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de

la vivienda de protección oficial". A su vez la Ley de Bases de Régimen Local, en el artículo 25, dispone que el municipio ejercerá, en todo caso, competencias en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, sobre promoción y gestión de la vivienda de protección pública y conservación y rehabilitación de la edificación.

Teniendo en cuenta la incidencia del proyecto examinado sobre ámbitos en los que los municipios gozan de competencias propias, el proyecto de decreto debe ser respetuoso con la garantía institucional de la autonomía local reconocida por la Constitución (arts. 137 y 140) y en la Carta Europea de la Autonomía Local, tal y como el propio Estatuto de Autonomía proclama (art. 89.2). Si bien es cierto que existe un margen de configuración normativa dentro de ese marco de referencia que deriva de la Constitución, de los Estatutos de Autonomía y de las disposiciones básicas, será necesario observar las normas básicas que han dotado de un contenido intangible a la autonomía municipal, entendida esta como el derecho de las entidades locales a ordenar y gestionar los asuntos públicos que les competen bajo su propia responsabilidad.

Por otro lado, el propio artículo 9.2b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA) reconoce como competencia propia de los municipios andaluces, la de "...participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico".

En este marco y quedando establecido como principio la actuación conjunta de los dos niveles de gobierno, el autonómico y el local, debe plantearse la regulación autonómica con la suficiente flexibilidad como para que las entidades locales puedan desarrollar acciones propias, en desarrollo de sus competencias. Se estima que la fórmula idónea para conseguir estos propósitos sería la concertación.

Asumiendo este procedimiento de relación, se plantea la conveniencia de una participación más intensa de los gobiernos locales andaluces en la elaboración de un proyecto como el presente, dadas las implicaciones que suponen para el desarrollo de actuaciones propias en materia de vivienda.

Sin perjuicio de lo anteriormente manifestado y con carácter general, teniendo en cuenta las actuaciones que pueden verse implicadas, se plantea también la conveniencia de adoptar medidas de flexibilidad en cuanto a la financiación respecto a aquellas promociones de viviendas protegidas acogidas a programas anteriores que hayan tenido dificultades de acceso a las ayudas económicas correspondientes, por falta de disponibilidad presupuestaria o de cumplimiento de plazos.

II- OBSERVACIONES AL ARTICULADO

ARTÍCULO 3

En el apartado 1 de este artículo, donde dice que *"1. La elaboración, coordinación y dinamización del Plan corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, que abordará su desarrollo mediante la correspondiente acción ejecutiva, en colaboración con los entes locales"* debe decir que *"1. La elaboración, coordinación y dinamización del Plan corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, que abordará su desarrollo en colaboración con los entes locales, a través de convenios de cooperación previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2010, de 11 de junio."*

Justificación

Al tener competencias en materia de vivienda, tanto la Comunidad Autónoma de Andalucía como los municipios, estimamos adecuada la celebración de este tipo de Convenios para la más eficaz gestión y prestación de servicios en este ámbito, previstos en el artículo 83 de la LAULA.

ARTÍCULO 7

A los efectos oportunos se pone de relieve la ausencia en el presente Decreto de cualquier referencia relativa a la financiación correspondiente a la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, tal y como se establece en el artículo 23 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía:

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 9

En el apartado 2, se propone la adición de una nueva letra b).bis, del siguiente tenor:

"b).bis Dos en representación de los Gobiernos Locales a propuesta de la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación".

Justificación

Entre las funciones de la Comisión de Seguimiento que regula el presente artículo está la de ser "coordinadora previamente en el procedimiento de elaboración de las normas y demás instrumentos de desarrollo del presente Plan...". A tales efectos no podemos olvidar que la L. ALBA reconoce, en su artículo 9.2.b), como competencia propia de los municipios andaluces la de "...participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico...", por lo que no se entendería la ausencia de los representantes de los Gobiernos Locales andaluces en esta Comisión de Seguimiento y que no dispusieran de un número de representantes similar al de la administración autonómica.

A mayor abundamiento, el propio artículo 3.E del presente Plan atribuye el desarrollo de dicho Plan a la Administración de la Junta de Andalucía "...en colaboración con los entes locales".

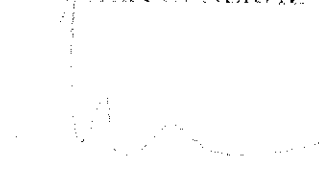
ARTÍCULO 16

En este precepto, relativo a la suscripción de convenios de colaboración, se reiteran las observaciones realizadas al artículo 3.

Asimismo, se anexan las Observaciones particulares formuladas por D. Francisco de la Torre Peñados, Alcalde de Málaga y miembro de este Consejo.

**CONSEJO ANDALUZ DE
GOBIERNOS LOCALES**

SECRETARÍA GENERAL

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Antonio Nieto Rivera', written over the printed title 'SECRETARÍA GENERAL'.

EL SECRETARIO GENERAL

Antonio Nieto Rivera



ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020, EN TRÁMITE DE AUDIENCIA, COMO MIEMBRO DEL CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNO LOCALES

Analizado el documento de Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, por parte de esta Agencia Pública Administración Local, Instituto Municipal de la Vivienda, procedemos a exponer nuestras alegaciones al documento, a la que se han incorporado las presentadas al texto por la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo de Andalucía, que a continuación detallamos las alegaciones, modificaciones y propuestas al articulado del texto:

Artículo 5. Grupos de especial protección.

TEXTO:

Son grupos de especial protección, a efectos de lo establecido en el presente Plan, los jóvenes menores de 35 años, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad, personas en situación de dependencia, las víctimas del terrorismo, las familias monoparentales, las unidades familiares con menores a su cargo, las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, las víctimas de la violencia de género, los emigrantes retornados, las personas sin hogar, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas, y las que están en situación de desempleo.

PROPUESTA:

Son grupos de especial protección, a efectos de lo establecido en el presente Plan, los jóvenes menores de 35 años, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad, personas en situación de dependencia, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, unidades familiares con menores a su cargo, personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, las víctimas de la violencia de género, los emigrantes retornados, las personas sin hogar, así como las personas y familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de hipoteca o renta de alquiler por causas sobrevenidas, las que están en situación de desempleo, las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza y todas aquellas que se encuentren en situación de riesgo de exclusión o en exclusión por emergencia social, habitacional o económica, confirmada por informe social.



Se considerará que una familia tiene ingresos familiares anuales por debajo del umbral de pobreza cuando éstos no superen la Cuantía Límite de Ingresos de la Unidad de Convivencia. Esta cuantía se establece en una vez el IPREM para las familias unipersonales, añadiéndose a la misma un 0,5 IPREM por cada persona adulta que se añada a la unidad familiar y un 0,3 IPREM por cada uno de los menores de 14 años que se añadan. En cualquier caso, los ingresos anuales familiares no podrán ser superiores a 2,5 IPREM.

JUSTIFICACIÓN:

a) Además de las circunstancias desfavorecedoras que se incluyen en la redacción actual: por razón de edad (menores de 35 y mayores de 65 años); por dependencia (discapacitados, dependientes y menores); por conflicto personal (víctimas de terrorismo, de violencia de género, o de ruptura familiar y personas sin hogar) o por conflicto social (afectados por desahucios o desempleo), el componente económico es el principal inductor de la exclusión social, y las familias con ingresos por debajo del denominado umbral de pobreza, se encuentran ya per se en riesgo de exclusión social, sin que para ello sea precisa siquiera la concurrencia de alguno de los factores de riesgo antes enumerados.

La Encuesta de Condiciones de Vida de 2014 (ECV-2014) del Instituto Nacional de Estadística, publicada en mayo de 2015, que sigue los criterios europeos del Eurostat, sitúa el umbral de riesgo de pobreza en España para 2014 en unos ingresos anuales de 7.961 € para hogares de una persona y de 16.719 € para hogares de dos adultos y dos niños. (Equivalente al 60% de la mediana de los ingresos anuales netos por unidad de consumo de las personas). Estas cifras, comparadas con el IPREM anual vigente en 2014, equivalen a que tanto los hogares de una persona que no superasen 1,06 IPREM como los de cuatro personas que no superasen 2,24 IPREM se encontrarían en riesgo de exclusión por pobreza, según los criterios europeos y del INE.

Por ello, se propone que se incluyan expresamente dentro de los grupos de especial protección aquellas unidades familiares en riesgo de exclusión por pobreza económica, estimada ésta en unos ingresos familiares anuales no superiores a la Cuantía Límite de Ingresos de la Unidad de Convivencia (CLIUC). La CLIUC se fijaría en una vez el IPREM para las familias unipersonales, añadiéndose a dicha cuantía un 0,5 IPREM por cada persona adulta que se añada a la unidad familiar y un 0,3 IPREM por cada uno de los menores de 14 años que se añadan, con un tope global máximo de 2,5 IPREM.

Esta cuantificación y los criterios ponderadores, (ya utilizados por la Junta de Andalucía en normas anteriores), coinciden casi exactamente con los utilizados por el INE y el EUROSTAT.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 664652



b) Dado que existen situaciones claras de riesgo de exclusión o exclusión social por motivos diversos que no se encuentran expresamente incluidos en la relación expresada en el artículo 5º, se propone que se incluya una cláusula general al final del artículo que permita incluir en los grupos de especial protección, cuando así sea necesario, aquellas familias que así lo requieran, justificado por informes sociales.

ARTÍCULO 33. Exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas.

TEXTO:

No se exigirá la devolución de las ayudas provenientes de créditos autonómicos recibidas para la adquisición de vivienda en los supuestos de transmisión de la propiedad o el uso o la modificación del préstamo hipotecario, 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, al acreedor 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, y que 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 período.
- 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.

PROPUESTA:

Se propone añadir un párrafo e) con la siguiente redacción:


Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 56-1652



No se exigirá la devolución de las ayudas provenientes de créditos autonómicos recibidas para la adquisición o promoción de vivienda en los supuestos de transmisión de la propiedad o el uso o la modificación del préstamo hipotecario, 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, al acreedor 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, y que 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 por parte del Promotor se modifiquen las condiciones de los préstamos obtenidos para financiar las viviendas en alquiler o en alquiler con opción de compra en los distintos planes de viviendas, aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres, como consecuencia de novación de las condiciones, reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias.

Asimismo no se perderán las ayudas reconocidas futuras pendientes de percibir por el promotor, ya que éste continuará haciéndose cargo del abono de las cuotas de amortización e intereses del préstamo pendiente.

En los supuestos recogidos en las letras a), d) y e) no se requerirá autorización previa, sin perjuicio de las comunicaciones impuestas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. En ningún caso la vivienda perderá la condición de vivienda protegida.

Dada la redacción propuesta, entendemos que sería oportuno modificar el orden del Artículo 33, de manera que fuese con posterioridad al Art. 35.


Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 654652



ARTÍCULO 36. Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.

TEXTO:

1. El objeto de este programa es el abono de las ayudas solicitadas para adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores a este, a las personas adquirentes que no dispongan de otra vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el correspondiente Plan, no hayan recibido las ayudas autonómicas previstas en los mismos, por agotamiento de la disponibilidad presupuestaria.

2. Las personas beneficiarias de esta ayuda tendrán ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM en el año a que se refiere la Disposición adicional tercera, o no habrán superado dicho límite en tres de los cinco periodos impositivos anteriores a ese año.

3. El procedimiento para la concesión de esta ayuda, en régimen de concurrencia competitiva, se regulará mediante Orden de la Consejería en materia de vivienda, en la que podrá establecerse como criterio de priorización la antigüedad en la adquisición de la vivienda.

4. Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias serán los que se derivan de la normativa en materia de vivienda protegida, sin perjuicio de que las convocatorias que se efectúen, prioricen el acceso conforme a los ingresos familiares de las personas solicitantes, que se ponderarán en relación con la composición y circunstancias de la unidad familiar en el momento de la presentación de la solicitud.

5. En función de los ingresos determinados conforme al apartado anterior, la convocatoria podrá establecer tramos en los se prevean porcentajes de reducción sobre las ayudas inicialmente previstas.

PROPUESTA:

1. El objeto de este programa es el abono de las ayudas solicitadas para adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores a este, de la parte del precio de la vivienda aplazada por los promotores y no financiada por dicho préstamo, a las personas adquirentes que no dispongan de otra vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el correspondiente Plan, no hayan recibido las ayudas autonómicas previstas en los mismos, por agotamiento de la disponibilidad presupuestaria.

2. Las personas beneficiarias de esta ayuda tendrán ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM en el año a que se refiere la Disposición adicional tercera, o no habrán superado dicho límite en tres de los cinco periodos impositivos anteriores a ese año.


Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 55-1652



3. El procedimiento para la concesión de esta ayuda, en régimen de concurrencia competitiva, se regulará mediante Orden de la Consejería en materia de vivienda, en la que podrá establecerse como criterio de priorización la antigüedad en la adquisición de la vivienda.

4. Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias serán los que se derivan de la normativa en materia de vivienda protegida, sin perjuicio de que las convocatorias que se efectúen, prioricen el acceso conforme a los ingresos familiares de las personas solicitantes, que se ponderarán en relación con la composición y circunstancias de la unidad familiar en el momento de la presentación de la solicitud.

5. En función de los ingresos determinados conforme al apartado anterior, la convocatoria podrá establecer tramos en los se prevean porcentajes de reducción sobre las ayudas inicialmente previstas.

ARTÍCULO 37. Ayudas a promotores de viviendas para el alquiler.

TEXTO:

1. En el ámbito de este Plan se mantienen las subsidiaciones autonómicas de los 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.

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 subsidiación, si la disponibilidad presupuestaria no permitiera comprometer la totalidad de dichas anualidades, podrán emitirse resoluciones parciales sucesivas hasta alcanzar totalidad del plazo previsto.

PROPUESTA:

1. En el ámbito de este Plan se mantienen las subsidiaciones autonómicas de los 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.

2. Las correspondientes Delegaciones Territoriales resolverán y notificarán en el plazo máximo de 3 meses, a contar de la entrada en vigor de este plan, el reconocimiento de la subsidiación para la totalidad del periodo subsidiado y contendrá los importes correspondientes a cada una de las anualidades que procedan.



ISO 9001 - 2008
Nº FS 55-1652



3. Cuando las subsidiaciones a que se refiere el presente artículo no puedan ser abonadas por falta de disponibilidad presupuesta en ejercicios futuros, podrán abonarse en anualidades posteriores a las recogidas en la resolución, en las sí exista crédito.

JUSTIFICACIÓN:

En este artículo se refleja que se mantienen las subsidiaciones autonómicas de los 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, sin embargo actualmente existen un gran número de promociones en alquiler que han solicitado la resolución de dicho reconocimiento sin que hasta la fecha se les reconociera por falta de disponibilidad presupuestaria.

ARTÍCULO 38. Objeto

Incluir un nuevo apartado 3)

3. Para adecuar la oferta de viviendas a la demanda real del municipio, los Planes Municipales de Vivienda, de manera motivada, podrán modificar la reserva establecida en el apartado anterior.



ISO 9001 - 2008
Nº FS 55-4652

El nivel de ingresos de las familias destinatarias de estas actuaciones puede verse modificado durante la vigencia del Plan (4 años), circunstancia que puede ser modulada por los correspondientes Planes Municipales de Vivienda para cada municipio en concreto, en función de las características del mismo.

ARTÍCULO 40. Cuantía de las ayudas

El art. 25 de la Ley 20/2013, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local establece en su apartado 2) establece la competencia de vivienda de los ayuntamientos limitándola a la Vivienda de protección pública y a que su promoción se realice con criterios de sostenibilidad financiera, así como posterior normativa establece que las operaciones de endeudamiento deben efectuarse con criterios de prudencia financiera, y los estudios de viabilidad de una promoción del programa del parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler es, con las ayudas y rentas establecidas en este borrador hacen inviable económicamente dicho programa.



PROPUESTA:

La Consejería de Fomento y Vivienda debe aumentar la ayuda autonómica complementaria a las ayudas estatales, con la finalidad de poder cumplir el mandato estatutario y constitucional de que los poderes públicos facilitan una vivienda digna y adecuada a todos los andaluces y andaluzas.

ARTÍCULO 41. Programa de intermediación.

La asunción de la gestión de las Agencias del Alquiler se llevará a cabo por parte de los municipios y de los medios propios instrumentales de los que dispongan, por este motivo, se debería destinar disponibilidad presupuestaria para esta encomienda.

Artículo 42. Programa de ayudas a personas inquilinas.

TEXTO:

1. Este Programa tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.

2. Las personas beneficiarias de estas ayudas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ingresos de la unidad familiar no superiores a 2,50 veces el IPREM.
- b) No disponer de vivienda.

3. Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

- a) Para las personas inquilinas que cumplan los dos requisitos del apartado anterior, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.
- b) Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, en cuyo caso para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

4. Las ayudas se abonarán directamente a las personas beneficiarias. En caso de que la persona propietaria o gestora del alquiler tenga la condición de entidad colaboradora, podrá abonarse a esta la ayuda para que sea deducida de la renta a percibir.

5. El resto de condiciones y requisitos, tanto de las personas solicitantes como de las partes intervinientes y su procedimiento, será establecido por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.



ISO 9001 - 2008
Nº FS 55-1652



6. Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.

7. La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas o de las cuotas de la hipoteca que grave su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social.

PROPUESTA:

1. Este Programa tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.

2. Las personas beneficiarias de estas ayudas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ingresos de la unidad familiar no superiores a la Cuantía Límite de Ingresos de la Unidad de Convivencia, establecida ésta en 1 vez el IPREM para las familias unipersonales, y añadiéndose 0,5 IPREM por cada persona adulta y 0,3 IPREM por cada menor de 14 años que integren la unidad familiar. En cualquier caso, los ingresos no podrán ser superiores a 2,5 veces el IPREM.

b) No disponer de vivienda.

3. Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

a) Para las personas inquilinas que cumplan los dos requisitos del apartado anterior, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.

b) Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, en cuyo caso para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

4. Las ayudas se abonarán directamente a las personas beneficiarias. En caso de que la persona propietaria o gestora del alquiler tenga la condición de entidad colaboradora, podrá abonarse a esta la ayuda para que sea deducida de la renta a percibir.

5. El resto de condiciones y requisitos, tanto de las personas solicitantes como de las partes intervinientes y su procedimiento, será establecido por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.


Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



6. Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.

7. La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas o de las cuotas de la hipoteca que grave su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social.

8. La orden reguladora de las ayudas, contemplará el establecimiento de una prórroga automática de las ayudas, con el límite de la duración del Plan, a aquellos inquilinos que cumplan con sus obligaciones de pago de renta y mantengan sus viviendas en condiciones adecuadas de conservación. También se establecerá un sistema de aseguramiento colectivo que cubra los riesgos de incobrados y posibles arreglos por desperfectos de estas viviendas, a fin de fomentar la puesta en el mercado de viviendas para este sector.

JUSTIFICACIÓN:

La situación actual, en la que casi dos tercios de los andaluces inscritos en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas tienen ingresos familiares inferiores al IPREM, debe hacer reflexionar sobre la necesidad de ayudar especialmente a este segmento de la población, mayoritariamente joven, con el alquiler de su vivienda, único sistema de acceso a la misma, dado su nivel de ingresos. Población que, según los indicadores nacionales y europeos, vive por debajo del umbral de pobreza. Por ello, se entiende que se debe restringir el parámetro que delimite el acceso a esta ayuda, utilizando en vez del IPREM, la CLIUC, que es un parámetro más justo, puesto que contempla la composición familiar, además de los ingresos. En cualquier caso, el límite superior seguiría siendo los 2,5 IPREM, pero los ingresos no podrían ser superiores a la CLIUC.

Por otra parte, para que estas ayudas a su vez, surtan efecto, deben complementarse con medidas que faciliten el acceso al mercado del alquiler de este sector, tales como la posibilidad de una prórroga automática de las ayudas al alquiler (por un plazo no superior a la vigencia del Plan y condicionada al cumplimiento de las obligaciones del pago de renta y de conservación de la vivienda), lo que aseguraría una estabilidad en el alquiler de hasta cuatro años, y un sistema de garantías para los arrendadores sobre el cobro de los alquileres y sobre su mantenimiento y conservación.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



ARTÍCULO 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

PROPUESTA:

Insertar un nuevo apartado:

4. Excepcionalmente, se podrán suscribir convenios de colaboración con municipios cuyo parque de viviendas vacías en mal estado sea importante y el volumen de demandantes de viviendas alto, permitiendo que se incorporen a este programa viviendas sueltas, sin un mínimo exigible, y permitiendo que los propietarios puedan ser también personas físicas individuales. En estos convenios se definirían las aportaciones de cada administración, la compatibilidad de las ayudas de cada una de ellas, el órgano gestor del programa, los requisitos y ayudas a los beneficiarios, garantías a los propietarios, etc.

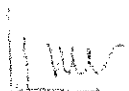
JUSTIFICACIÓN:

Se propone la ampliación excepcional de este programa para aquellos municipios con un parque importante de viviendas vacías que requieran rehabilitación, posibilitando que en el mismo entren viviendas sueltas, sin que sea necesario un mínimo de ellas para ser beneficiario ni que sean edificios completos, a fin de posibilitar la puesta en el mercado del mayor número posible de viviendas.

Este programa se conectaría con un sistema de ayudas a la rehabilitación, similar al de la rehabilitación autonómica, pero cuyos destinatarios fueran los propietarios de viviendas vacías en mal estado, que se comprometerían, a cambio de las ayudas a la rehabilitación, a introducir en el mercado del alquiler estas viviendas, destinadas a los demandantes de los Registros de los grupos de especial protección, que son los que encuentran mayores dificultades a la hora de encontrar vivienda de alquiler.

CAPITULO III, Sección 1ª. Programa de viviendas en régimen de autoconstrucción.

En general este programa, por las experiencias anteriores, mantiene numerosas lagunas, y muchas de esas adolecencias resultan incompatibles con el marco legal de la construcción. Fundamentalmente en los aspectos de responsabilidad civil y de la seguridad. Figuras como el coordinador o encargado de las obras, responsable de seguridad, responsable y emisor de boletines de las instalaciones...etc. Todo ello al menos, si no en esta norma, se debería regular en las disposiciones reglamentarias.


Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2000
Nº FS 554652



ARTICULO 45. Agentes Intervinientes.

Establece que los Ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos cederán gratuitamente el derecho de superficie del suelo para la autoconstrucción, entendemos que habrá que contar con la disponibilidad de los Ayuntamientos para efectuar dicha cesión, y costear impuestos, tasas y gravámenes, puesto que estos quedan muy gravados por este programa y con los costes que deben de asumir, cuando en algunos casos se encuentran inmersos en planes económicos-financieros o planes de ajustes .

Tenemos que recordar que los ayuntamientos son la administración más cercana a los ciudadanos, por lo que se debe permitir que en aquellos casos que los Ayuntamientos cedan sus suelos para dicho programa, asuman también la redacción de proyectos, dirección de obras y asesoramiento a las cooperativas y que la Consejería de Fomento y Vivienda participe en la financiación de la obtención del suelo, impuestos y estudios geotécnicos.

CAPITULO IV. PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL EN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

El nombre del programa debe de modificarse y hacer este programa extensible a toda la Comunidad Autónoma de Andalucía, ya que existen en nuestra Comunidad Autónoma otros parques públicos de viviendas que dependen de los ayuntamientos, diputaciones, otros entes públicos y promotores o gestores públicos, por lo que consideramos que en este programa debe incluir todo el Parque Público de Viviendas de Andalucía, ya que se está diferenciando y discriminando a todas aquellas unidades familiares que se encuentran residiendo ese otro parque público residencial.

Debe adecuarse todo el articulado de este Capítulo a especificar todos los parques públicos residenciales en la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluyendo a los ayuntamientos, diputaciones, otros entes públicos y promotores o gestores públicos.

ARTICULO 64. Personas Beneficiarias.

TEXTO:

Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas de este programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.


Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 53-1692



PROPUESTA:

Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas de este programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o con autorización de esta, la persona arrendataria o usuaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

JUSTIFICACIÓN:

No debemos olvidar que existen muchas personas que son arrendatarias de viviendas en situación de infravivienda.

ARTICULO 68. Gestión.

Si los Ayuntamientos o sus entes instrumentales asumen la gestión del Programa de Transformación de Infraviviendas, y han de financiar, ejecutar las obras complementarias de urbanización, y han de asumir las tasas e impuestos por las licencias de obras de rehabilitación, dicha encomienda lógicamente deberá ir acompañada de una ayuda, dado que como hemos indicado en la reflexión inicial, para las Entidades instrumentales nos será imposible asumirla.

Sección 2ª. Programa de transformación de infravivienda

PROPUESTA:

Insertar un nuevo artículo o Disposición Adicional.

Artículo 72º o Disposición Adicional. Transformación de infravivienda de edificios en cascos históricos

Excepcionalmente, se podrán suscribir convenios con municipios que dispongan de infraviviendas en cascos históricos ubicadas en edificios plurifamiliares en régimen de alquiler, cuyos titulares sean personas físicas o jurídicas, de tal forma que estos propietarios puedan acceder a las ayudas establecidas en los artículos 63 a 71, a fin de eliminar las infraviviendas, si se acredita que los propietarios no disponen de medios para hacer frente a los gastos inherentes a esta eliminación y que la mayor parte de los inquilinos se encuentra en alguno de los grupos de especial protección.

A cambio de estas ayudas, los propietarios mantendrán durante el tiempo que se estipule en los convenios individuales correspondientes, las rentas de alquiler para que puedan ser accesibles a los grupos de especial protección, comprometiéndose a reservar para los demandantes del Registro Municipal aquellas viviendas que se vayan quedando vacías.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



JUSTIFICACIÓN:

En los cascos históricos donde existen infraviviendas, muchas de ellas responden a situaciones de tenencia de edificios plurifamiliares en que los ocupantes son inquilinos con ingresos limitados, que pagan una renta relativamente baja a los propietarios, que por ello no disponen de incentivo suficiente como para acometer las obras de rehabilitación necesarias, que muchas veces implicarían incluso la reducción de unidades habitables y reatijos.

Esta situación no se contempla en la redacción del Programa de Transformación de Infravivienda de la Sección 2ª, desarrollado en los artículos 63º a 71º, puesto que los beneficiarios de este programa, (art. 64º), son los propietarios de las viviendas que habitan en ellas y que tengan ingresos no superiores al IPREM.

Por ello, se propone la incorporación de un nuevo artículo o de una disposición adicional que permita a aquellos municipios con cascos históricos con situaciones de infravivienda que no se correspondan con lo contemplado en el PAVR, ofrecer ayudas a aquellos propietarios de edificios plurifamiliares que no puedan hacer frente a los gastos de eliminación de la infravivienda y cuyos inquilinos sean en su mayoría de grupos de especial protección.

SECCIÓN 4ª. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.

Cómo en el programa del Parque Público Residencial este programa debe englobar todo el Parque Público Residencial titularidad de la Comunidad Autónoma, Diputaciones, Ayuntamientos, otros entes Públicos locales y a promotores o gestores públicos.

Todos los andaluces y andaluzas de todo el parque público residencial en la Comunidad Autónoma, independientemente de la administración o ente titular del mismo, destinados a la población con menores recursos, deben tener el mismo derecho al acceso a mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

Debe adecuarse todo el articulado de este Capítulo a especificar todos los parques públicos residenciales en la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluyendo a los ayuntamientos, diputaciones, otros entes públicos y promotores o gestores públicos.

Art. 87. Financiación. Los edificios del parque público autonómico dispondrán de una financiación del 100%, frente los del resto del 70%. El Plan

Handwritten signature

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001:2005
Nº FS 55-1652



debe ser igualitario e integrador y no establecer discriminaciones entre usuarios, por pertenecer a uno u otro parque público.

PROPUESTA: Igualar las subvenciones a todos los parques públicos, habida cuenta que los inquilinos proceden de un mismo Registro de Demandantes de Vivienda.

REHABILITACIÓN AUTONÓMICA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE VIVIENDAS.

En este programa se debería incorporar un programa más abierto para atender a las necesidades de obras en edificios unifamiliares como consecuencia del informe de la ITE, y que con las ayudas municipales no son suficientes.

ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.

No se prevé la continuidad que tienen las áreas de Rehabilitación Integral que ya han sido declaradas y que aún no han finalizados sus fines, y que han quedado en suspenso por la falta de financiación en los últimos años.

Debería contemplarse cuál es el futuro de estas áreas y la posible adaptación de sus actuaciones a otras que se deriven del marco de los nuevos programas de ayudas, tanto autonómico como Estatal.

ARTICULO 91. Gestión.

TEXTO:

1. Delimitado el ámbito de actuación, se procederá, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, a la gestión y desarrollo de las actuaciones programadas en el Área de Rehabilitación Integral, en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen entre los distintos agentes intervinientes.

2. Para el desarrollo de las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral, podrán aplicarse los programas autonómicos y municipales, así como los regulados por otras Administraciones Públicas, pudiendo establecerse, mediante convenio entre los agentes intervinientes, los programas de carácter exclusivo o complementario que justificadamente se consideren necesarios.

3. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle la Consejería competente en materia de vivienda en las Áreas de Rehabilitación Integral serán gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá actuar promoviendo las mismas o, dependiendo de la naturaleza de dichas actuaciones, en calidad de entidad colaboradora o por encomienda de gestión. A tales efectos, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá disponer una Oficina Técnica de Gestión

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652




encargada de la ejecución y seguimiento de las actuaciones, así como de la coordinación técnica con los Ayuntamientos y demás agentes intervinientes.

PROPUESTA:

1. Delimitado el ámbito de actuación, se procederá, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, a la gestión y desarrollo de las actuaciones programadas en el Área de Rehabilitación Integral, en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen entre los distintos agentes intervinientes.

2. Para el desarrollo de las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral, podrán aplicarse los programas autonómicos y municipales, así como los regulados por otras Administraciones Públicas, pudiendo establecerse, mediante convenio entre los agentes intervinientes, los programas de carácter exclusivo o complementario que justificadamente se consideren necesarios.

3. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle la Consejería competente en materia de vivienda en las Áreas de Rehabilitación Integral serán gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, Ayuntamiento o promotor o gestor público de viviendas, que podrá actuar promoviendo las mismas o, dependiendo de la naturaleza de dichas actuaciones, en calidad de entidad colaboradora o por encomienda de gestión. A tales efectos, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá disponer una Oficina Técnica de Gestión encargada de la ejecución y seguimiento de las actuaciones, así como de la coordinación técnica con los Ayuntamientos y demás agentes intervinientes.


Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 55-1652

ARTÍCULO 92. Financiación.

TEXTO:

1. Las actuaciones que en materia de vivienda y rehabilitación desarrolle la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en las Áreas de Rehabilitación Integral se financiarán con:

- a) Los recursos económicos generados por la gestión del parque público residencial de la comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) Aportaciones con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante los instrumentos previstos en las Leyes del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- c) Las aportaciones que realicen otras Administraciones Públicas.
- d) Fondos procedentes de los programas operativos de FEDER.
- e) Financiación procedente de operaciones de crédito.



f) Los fondos que aporten las personas beneficiarias de las actuaciones y demás agentes intervinientes.

2. 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 en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

PROPUESTA:

1. Las actuaciones que en materia de vivienda y rehabilitación desarrolle la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, los Ayuntamientos y los promotores o gestores públicos de vivienda, en las Áreas de Rehabilitación Integral se financiarán con:

a) Los recursos económicos generados por la gestión del parque público residencial de la comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Aportaciones con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante los instrumentos previstos en las Leyes del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Las aportaciones que realicen otras Administraciones Públicas.

d) Fondos procedentes de los programas operativos de FEDER.

e) Financiación procedente de operaciones de crédito.

f) Los fondos que aporten las personas beneficiarias de las actuaciones y demás agentes intervinientes.

2. 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 en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

Arts. 95 a 102. Actuaciones del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas.

Aun cuando en el Convenio de septiembre de 2014 entre la Consejería y el Ministerio de Fomento, no se destinara partida alguna al programa de REUs, ello no quiere decir que no se deba contemplar este programa, quizá el más ambicioso e integrador de los que contempla el Plan Estatal, cuya iniciativa corresponde a los Ayuntamientos.

De todos los subprogramas existentes, sólo han quedado dos: los espacios públicos y los equipamientos. Todo lo relativo a rehabilitación, edificación y

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



vivienda ha desaparecido del Borrador. Y ambos, pasan a ser competencia de la Consejería y de la AVRA.

P^a: Mantener la permanencia íntegra de todos los subprogramas del programa del Plan Estatal de Reus, con la iniciativa de los Ayuntamientos, tal y como se plantea en éste.

Disposición adicional quinta. Actualización del precio de la vivienda protegida a efectos de segundas y posteriores transmisiones.

Habría que establecer un mecanismo eficaz para que el comprador de una VPP esté perfectamente informado, antes de su adquisición si su vivienda es de las señaladas en el párrafo 1, es decir que el precio máximo de venta a partir del 15º año se va a revalorizar sobre el incremento del IPC, o si por el contrario es de las señaladas en el párrafo 2, en que no se aplican índices de sobrevaloración

Disposición Adicional Sexta. Plazos para la obtención de calificación definitiva

La pérdida de todas las ayudas económicas de las promociones protegidas que agoten el plazo, aunque finalmente se construyan, es un castigo inmerecido a todos los promotores públicos que, contra viento y marea, sin apenas o con muy dificultosa financiación, hayan cometido la osadía de promover viviendas protegidas para los sectores más desfavorecidos en los años más duros de la crisis, si por causa de estos factores retardadores, sus promociones se entregan después del plazo estándar de toda la vida. Más aún si se entregan las viviendas a sus inquilinos o propietarios, procedentes del Registro de Demandantes.

Todo el esfuerzo depositado se difuminará por un matiz burocrático de plazo, entendible si no se entregara la promoción, pero desproporcionado si la entrega de las viviendas se efectúa al final.

PROPUESTA: Exceptuar de esta cláusula punitiva a todas aquellas promociones que justifiquen su retraso por las dificultades de financiación y entreguen finalmente la promoción protegida, tal y como se planteaba.

PROPUESTA DE NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Debe incluirse, como en anteriores planes de vivienda, la definición de promotores o gestores públicos de vivienda.

Disposición Adicional Decimoséptima. Promotores o gestores Públicos.

1. A los efectos de lo previsto en el Plan que aprueba el presente Decreto, tendrán la consideración de promotores o gestores públicos la Consejería de Fomento y Vivienda, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, los



Ayuntamientos, cualesquiera otras Entidades Locales de carácter territorial, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento privado, y las Sociedades Mercantiles con capital exclusivo de las Administraciones Públicas, siempre que en el objeto de las mismas se incluya la promoción de viviendas o suelo residencial.

2. Excepcionalmente, y para el desarrollo de actuaciones concretas de vivienda de marcado carácter público y social, podrán ser reconocidos a los efectos del Plan que aprueba el presente Decreto como promotores o gestores públicos, mediante Orden de la persona titular de la Consejería de Fomento y Vivienda:

a) Las Universidades Públicas.

b) Las Sociedades Mercantiles con capital mayoritario de las Administraciones Públicas o de sus Organismos Autónomos y de las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento jurídico privado, siempre que su objeto sea la promoción de vivienda.

c) Las Asociaciones y Fundaciones cuyos fines sean la atención de aquellos sectores de la población cuyos recursos económicos no les permitan acceder a otras ofertas públicas o privadas del mercado de vivienda.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Málaga, 28 de enero de 2016

El Alcalde Presidente

D. Francisco de la Torre Prados

SG-V

Pacheco

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Dirección General de Planificación y Organización de los Servicios Públicos.

S	JUNTA DE ANDALUCÍA
A	CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
L	10 FEB. 2016
I	
D	
A	20162033/5530
	SEVILLA

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA		
	CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA		
	2016/3661		
	17 FEB 2016		
	Registro General	4	Hora
	Secretaría General Técnica		
	Sevilla		

Fecha: 10 de febrero de 2016

Ref.: Sv. OSA/RC

Asunto: Rdo. Informe 34.48.2016 – Id. 2481

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Secretaría General de Vivienda

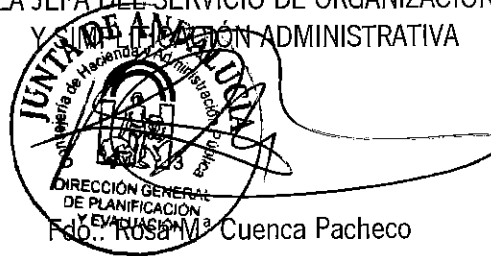
C/ Diego Martínez Barrio, 10

41071 SEVILLA

Adjunto se remite informe que emite esta Dirección General en relación al proyecto de DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.

Este informe se emite en virtud del artículo 2.c) del Decreto 260/1988, de 2 de agosto, por el que se desarrollan atribuciones para la racionalización administrativa de la Junta de Andalucía, y del artículo 16 del Decreto 156/12, de 12 de junio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

LA JEFA DEL SERVICIO DE ORGANIZACIÓN
Y VIVIENDA ADMINISTRATIVA





Nº. Expte.: 34.48/2016**INFORME AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020****I.— COMPETENCIA.**

Este informe se emite en virtud del artículo 33 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del artículo 2.c) del Decreto 260/1988, de 2 de agosto, por el que se desarrollan atribuciones para la racionalización administrativa de la Junta de Andalucía y del artículo 15 del Decreto 206/2015, de 14 de julio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

II.— CONSIDERACIONES GENERALES.

Se observa que algunas normas no se citan correctamente. Por ejemplo, en el artículo 67.2, se debería citar correctamente la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, pues existe un error en el número de la disposición. Por tanto, se deberían revisar todas las citas de normas para comprobar que se realizan correctamente.

III.— CONSIDERACIONES PUNTUALES.**1. – Artículo 9.**

En el apartado 1, se cita la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin embargo, habría que tener en cuenta que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, tiene previsto la derogación de la norma citada, por ello sería aconsejable establecer una redacción que no fuera afectada por dicha derogación.

Por otro lado, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 91.3 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, sería aconsejable hacer alusión a la posibilidad de que las sesiones puedan celebrarse mediante la asistencia de sus miembros utilizando redes de comunicación a distancia, debiendo establecerse las medidas adecuadas que garanticen la identidad de las personas comunicantes y la autenticidad de la información entre ellas transmitida. Asimismo, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 94.1.f) de norma citada, se debería indicar la forma y condiciones en la que los miembros de la Comisión pueden proponer a la presidencia, individual o colectivamente, la inclusión de asuntos en el orden del día.

2. – Artículo 10.

En el apartado 5, parece que existe un error, pues se relaciona la financiación con el Anexo I.

3. – Artículo 12.

En el segundo párrafo habría que tener en cuenta que aún no está en vigor la Ley a la que se alude en su tercera línea. Igual consideración se hace al resto del texto donde se produzca similar circunstancia.

Por otro lado, en este u otro precepto, debería quedar suficientemente definido el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

4. – Artículo 14.

En el primer párrafo debería quedar suficientemente definido lo que es la red de ámbito provincial. Por otro lado, se debería aclarar si con la expresión "...mediante servicios ubicados en cada Delegación Territorial..." se debe entender que la red de ámbito provincial sólo estaría integrada por servicios, como unidades administrativas incluidas en las relaciones de puestos de trabajos de las Delegaciones Territoriales correspondientes.

En el segundo párrafo, se debería aclarar qué significa "...sin naturaleza jurídica propia...".

5. – Artículo 26.

En el apartado 2, se alude a una resolución motivada, pero no se recoge ninguna previsión sobre el procedimiento dirigido a dictarla, por ello sería aconsejable hacer alusión a algunos aspectos relativos al procedimiento como: forma de iniciación, documentación que, en su caso, hubiera que presentar, plazo para dictar y notificar la resolución, sentido del silencio administrativo, etc. Igual consideración se hace al resto del texto donde se produzca similar circunstancia.

6. – Artículo 59.

Se debería corregir la numeración de los apartados de este precepto, pues repite el número 3.

7. – Artículo 91.

Se debería aclarar la naturaleza jurídica de la Oficina Técnica de Gestión.

8. – Artículo 94.

Se debería comprobar si es correcto que, en relación con la delimitación, se aluda al artículo 89 en lugar del al artículo 90.

9. – Disposición adicional quinta.

Sería aconsejable valorar si el contenido del apartado 1 pudiera llegar a ser contrario a la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, especialmente a su artículo 4.

Sevilla, a 9 de enero de 2016

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN
Y EVALUACIÓN

Rafael Carretero Guerra



LA JEFA DEL SERVICIO DE ORGANIZACIÓN
Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Rosa María Cuenca Pacheco

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONOCIMIENTO	
	23 FEB. 2016	
	Registro General Dirección General de Fondos Europeos	4.24 Sevilla

Ilma. Srs. D^a. Catalina Madueño Magdaleno
Secretaria General de Vivienda
Consejería de Fomento y Vivienda
Avda. Diego Martínez Barrio, 10
41071 Sevilla

Ref.: FEDER/sfg/srt
Sevilla, 23 de febrero de 2016

En contestación a la petición de informe sobre el contenido del proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se informa lo siguiente.

Según se desprende de su contenido, determinadas actuaciones podrían ser cofinanciadas con Fondos Europeos, a través del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020.

De conformidad con la normativa vigente a esta Dirección General no le compete informar el contenido de los planes sino que será cuando se concreten las actuaciones del Plan, y en el momento de aprobación de las operaciones, cuando se valore su encaje en el Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020 y el cumplimiento de las condiciones de subvencionabilidad previstas en la normativa de aplicación.

No obstante, el Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, aprobado mediante Decisión de la Comisión Europea C(2015) 5445, de 30 de julio de 2015, recoge, entre otros, los siguientes Objetivos Específicos que pueden considerarse comprendidos dentro de este Plan:

OE 4.3.1. Mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO2 en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos.

OE 6.3.1. Promover la protección, fomento y desarrollo del patrimonio cultural.

OE 6.5.1. Mejorar el entorno urbano, la rehabilitación de viejas zonas industriales y la reducción de la contaminación del suelo y atmosférica.

OE 9.8.1. Apoyo a la regeneración física, económica y social de las comunidades de las zonas urbanas y rurales desfavorecidas.



El Anexo III del proyecto de Decreto, señala los Programas previstos con financiación en el ámbito del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020. Dichos Programas y sus medidas comunitarias correspondientes serían:

7. Elaboración Mapa Urbano Infravivienda, a desarrollar dentro de la medida A1981054F0 "Infraestructura de vivienda".

9. Actuaciones Públicas Convenidas de eliminación de Infravivienda, también dentro de la medida A1981054F0 "Infraestructura de vivienda".

13. Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial, en la medida A1431014F0 "Renovación del parque inmobiliario existente con objeto de la eficiencia energética, proyectos de demostración y medidas de apoyo".

14. Áreas de Rehabilitación Integral, en la medida A1981054F0 "Infraestructura de vivienda".

15. Regeneración del espacio público (enumerado erróneamente como 14), en la medida A1651055F0 "Otra infraestructura social que contribuya al desarrollo regional y local".

16. Rehabilitación de edificios públicos, en la medida A1631094F0 "Protección, desarrollo y promoción de los activos de la cultura y el patrimonio públicos".

La financiación de estos Programas estaría en concordancia con la programación asignada a la Consejería de Fomento y Vivienda en las anteriores medidas, ajustándose tanto al importe total de la programación como a su distribución por anualidades.

Indicar que en los Artículos "Financiación" de cada uno de estos Programas se debe hacer mención de la financiación con fondos europeos, indicando que las actuaciones que se desarrollen en el ámbito de cada uno de estos Programas se financiarán con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020.

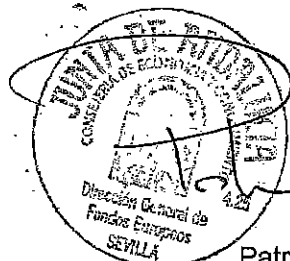
Igualmente, en la Disposición adicional primera "Publicidad institucional" se debe recoger que en el caso de que las actuaciones cuenten con financiación FEDER se deberá cumplir con la normativa europea de referencia.

Por último, la financiación en parte de las actuaciones de este Plan con Fondos Europeos obliga a la inclusión de los logos correspondientes según lo dispuesto en el Anexo XII del Reglamento (UE) nº 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de diciembre de 2013 por el que se establecen disposiciones comunes relativas



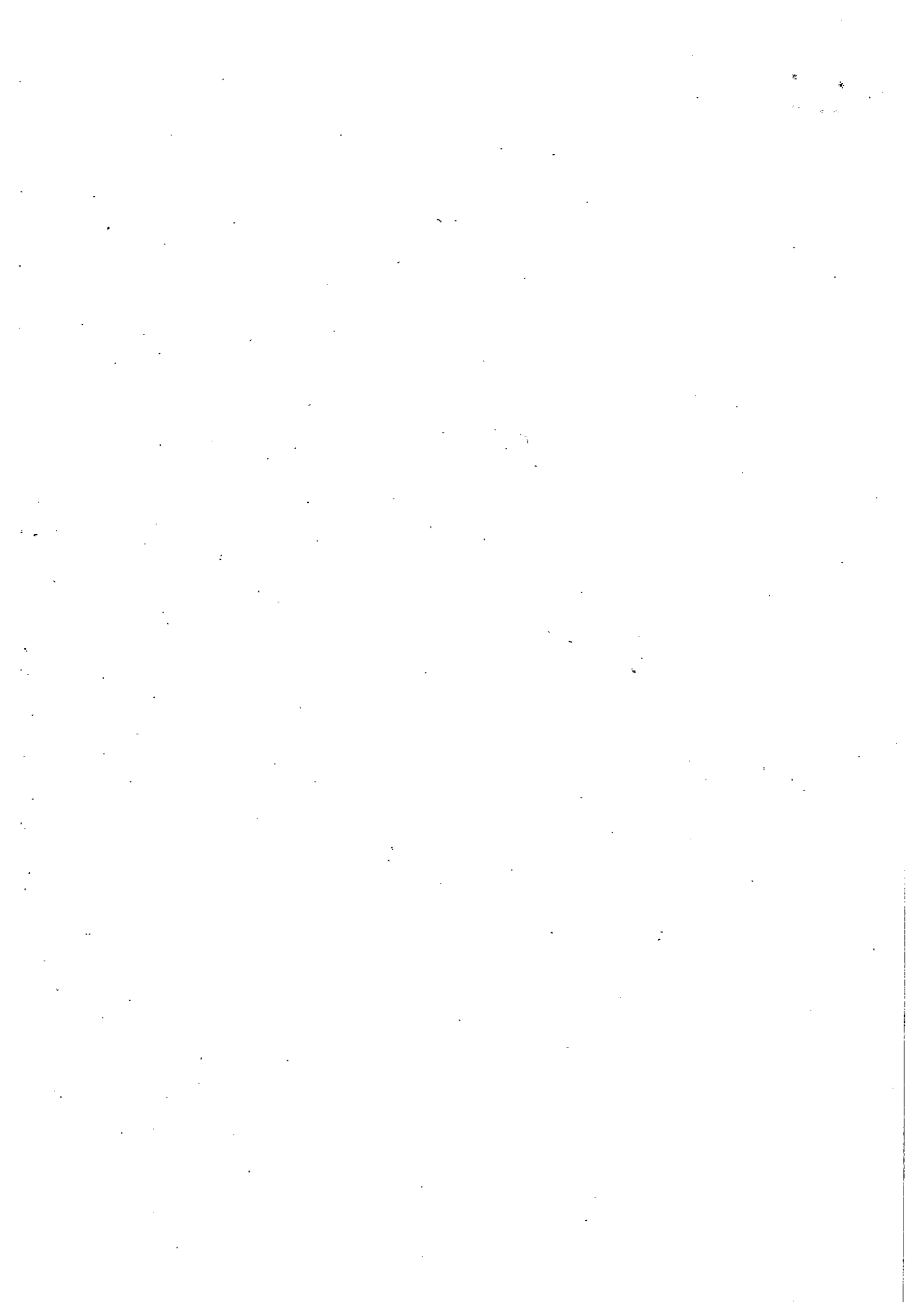
al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión, al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y por el que se establecen disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y se deroga el Reglamento (CE) nº 1083/2006 del Consejo.

Los logos se pueden descargar en la página web (<http://www.iuntadeandalucia.es/economiayhacienda/fondoseuropeosenandalucia/manual.php>)



Patricia Egullior Arranz
Directora General de Fondos Europeos





Morales

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONOCIMIENTO
Dirección General de Planificación Económica y Estadística

Fecha: 19 de febrero de 2016

Secretaría General de Vivienda

Ref: 2016-04

Consejería de Fomento y Vivienda

Asunto: Informe "Plan Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020"

C/ Diego Martínez Barrios, 10
41071 - Sevilla

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONOCIMIENTO	
	22 FEB. 2016 / 1436	
	Registro General	4.5
	Dirección General de Planificación Económica y Estadística Sevilla	

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA	
	24 FEB. 2016	
	Registro General Secretaría General de Vivienda	6 Hora
	Sevilla	

Habiéndose recibido, con fecha de entrada de 5 de febrero de 2016 en el Registro General de la Consejería de Economía y Conocimiento, oficio de esa Secretaría (referencia: SGV/PT/MIA/mmc) por el que se remite la documentación relativa al Borrador del Decreto regulador del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2014-2020, solicitando a la Dirección General de Planificación Económica y Estadística la emisión del preceptivo informe, en cumplimiento de lo establecido en el art. 4.2 del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera, se adjunta dicho informe.

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA Y ESTADÍSTICA

C./ Johannes Kepler, nº1, Isla de la Cartuja. 41092-Sevilla
Telís: 902 11 30 00 / 955 06 39 10
www.juntadeandalucia.es/organismos/economiaconocimiento.html

Código Seguro de verificación: 9bTouUrSSyP8Sv/ToQ1pNA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	FECHA	22/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	PÁGINA	1/1



9bTouUrSSyP8Sv/ToQ1pNA==

478

INFORME

Borrador del Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2014 -2020”

I. Antecedentes

Se han recibido, con fecha de entrada de 5 de febrero de 2016 y de 12 de febrero de 2016, en el Registro General de la Consejería de Economía y Conocimiento, los Oficios de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda (referencia: SGV/PT/MIA/mmc) y de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública (referencia: OMP/rmm), por el que se remite la documentación relativa al Borrador del Decreto regulador del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2014-2020, solicitando a la Dirección General de Planificación Económica y Estadística la emisión del preceptivo informe, en cumplimiento de lo establecido en el art. 4.2 del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera.

La documentación recibida se compone del Borrador del Decreto regulador del Plan citado y de su correspondiente Memoria Económica y Anexos I-IV.

Versiones anteriores del Decreto han sido objeto de dos Informes por parte de la entonces Dirección General de Autónomos y Planificación Económica de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, que se emitieron en julio y noviembre de 2014.

II. Características básicas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

1. Conforme al Borrador del Decreto regulador, el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía es el documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma, en desarrollo del art. 12 de la Ley 1/2010,

Código Seguro de verificación: r04E551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ		FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	r04E551K9jBY+egQVI91Rw==	PÁGINA	1/11



de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que exige la elaboración del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Mediante la aprobación del Acuerdo de 2 de abril de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se formula el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación, se inició el proceso de elaboración del Plan.
3. El Acuerdo de formulación estableció en el apartado cuarto del tercero de sus acuerdos que el Plan se aprobará por el Consejo de Gobierno mediante Decreto.

Por tanto, el texto remitido para su informe constituye, como su nombre indica, un Decreto de aprobación que, frente a la opción de recoger el texto íntegro del Plan como Anexo del mismo, incluye de forma directa en su propio articulado, la regulación de todos los contenidos del Plan.

4. El Plan opera con un enfoque integrado, siguiendo la tradición de los anteriores cinco planes de la Junta de Andalucía en materia de vivienda que desde 1992 se han implementado en Andalucía. Aborda en un documento único la integración de todas las actuaciones a acometer por la administración autonómica en los ámbitos de la vivienda y rehabilitación, considerando, a su vez, el desarrollo del Plan tanto por los Planes municipales de vivienda y suelo como por otros sectores de la Administración autonómica y locales cuyas materias se encuentran relacionadas con determinados Programas recogidos en el Plan.
5. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 tiene por meta final hacer real y efectivo el derecho fundamental y universal, consagrado constitucional y estatutariamente, a una vivienda digna y adecuada. En consonancia con esta meta, se orienta hacia la consecución de tres fines fundamentales:
 - o Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.

Código Seguro de verificación: r04E551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovaciony-ciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ		FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	r04E551K9jBY+egQVI91Rw==	PÁGINA	2/11



- Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas, fomentando la recuperación económica del sector de la vivienda para reactivar el empleo.
 - Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.
6. Con la finalidad de desarrollar estos objetivos, los contenidos del Plan se desagregan en diez ámbitos temáticos, contemplados por los correspondientes capítulos que figuran en los tres Títulos en los que se estructura el Decreto (I: disposiciones generales, disposiciones en materia de vivienda y disposiciones en materia de rehabilitación):
- Normas comunes
 - Sistema andaluz de información y asesoramiento Integral en materia de desahucios
 - Instrumentos de apoyo y colaboración
 - Vivienda protegida
 - Fomento del alquiler
 - Medidas de carácter habitacional
 - Parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía
 - Medidas para la eliminación de la infravivienda
 - Rehabilitación residencial
 - Rehabilitación urbana
7. En cuanto a la financiación del Plan, la Memoria Económica con sus Anexos así como los Anexos del propio Decreto (Anexo II: Previsión Objetivos del Plan, Anexo III: Proyección de Financiación del Plan) indican las diferentes fuentes de financiación del Plan (recursos procedentes de la Junta de Andalucía, la Administración General del Estado, del P.O. FEDER Andalucía 2014-2020, de la administración local y de la iniciativa privada) y especifican la distribución de los recursos financieros por

Código Seguro de verificación: r04E551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	PÁGINA	3/11



objetivos y programas durante las anualidades de ejecución del Plan (2016 hasta 2020). Se estima que a los diferentes programas de vivienda y rehabilitación que conforman el Plan, podrán destinarse en torno a los 757 millones de euros. De este importe unos 320 millones de euros corresponden a los recursos presupuestarios de la Junta de Andalucía.

III. Observaciones

Respecto al Decreto regulador del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 se efectúan varias observaciones. En primer lugar, observaciones desde la perspectiva de la política económica de la Junta de Andalucía. En segundo lugar, observaciones que verifican la coherencia del Plan con el instrumento director de la planificación económica del Gobierno Andaluz, la “Agenda por el Empleo. Plan Económico de Andalucía 2014-2020. Estrategia para la Competitividad”, aprobada por el Consejo de Gobierno el 22 de julio de 2014. En tercer lugar, se realiza un conjunto de otras observaciones.

A) Observaciones respecto al planteamiento económico del Plan

Los tres fines del Plan, establecidos en el art. 2 del Decreto, recogen uno que es de naturaleza económica: el fomento de la recuperación económica del sector de vivienda para reactivar el empleo.

No obstante, a diferencia de las versiones anteriores del Decreto, el nuevo texto del Preámbulo ya no explica todas las razones económicas que justifican la necesidad del Plan, limitándose el texto actual a sólo dos aspectos; por un lado, las circunstancias económicas y financieras, generadas a partir de 2008 como consecuencia de la crisis inmobiliaria española, que suponen para el nuevo Plan un contexto radicalmente distinto al de los planes anteriores y, por otro, el escaso desarrollo del mercado de alquiler que se registra en España en comparación con otros países europeos, mostrando Andalucía una especial debilidad a tal respecto (este régimen de tenencia alcanza tan sólo el 9,8% frente al 13,5% a nivel nacional).

Han desaparecido otras importantes razones económicas justificativas de la necesidad del Plan:

Código Seguro de verificación: r04E551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacion/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoav5.cice.junta-andalucia.es	PÁGINA	4/11



- La muy baja participación de la rehabilitación en relación con el total de la construcción.
- La calidad relativamente escasa que caracteriza el empleo generado por el sector de la construcción, no sólo en cuanto a formas de contratación, estabilidad, condiciones laborales y seguridad, sino también en lo relativo a los requerimientos técnicos y de cualificación.
- La función de la rehabilitación y del alquiler del parque residencial de servir como palanca estratégica para lograr el cambio del modelo productivo de la construcción residencial.
- La oportunidad que brinda la rehabilitación para una reconversión sostenible del mercado de trabajo de la construcción, considerando que la rehabilitación se sustenta en trabajos que demandan mano de obra intensiva, directa y de repercusión a escala local, que requieren una mayor calidad en la formación de los trabajadores, presentando claras ventajas respecto a la construcción de nueva planta.
- El impulso de la rehabilitación para el desarrollo y la consolidación de las Pymes, que propiciaría la consecución de dos objetivos: 1) la generación de empleo directo, además de dar cabida a través de las empresas familiares y los oficios ligados a la restauración, a las mujeres, garantizando por lo tanto una mayor igualdad de género en un sector tradicionalmente masculino, y 2) la creación de Pymes especializadas a través del desarrollo de tecnologías innovadoras y TICs en materia de edificios y viviendas, con especial atención a las medidas de ahorro energético y de accesibilidad.
- El hecho de que la rehabilitación consume menos energía y recursos materiales que la construcción de nueva planta y genera más empleo, manteniendo en condiciones dignas y adecuadas el patrimonio residencial existente.
- Las implicaciones positivas que tiene el mercado del alquiler sobre la movilidad de los trabajadores, las trabajadoras y el empleo.

Código Seguro de verificación: r04B551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	PÁGINA	5/11



- La necesidad de que Andalucía dé el paso a una economía baja en carbono mediante la adaptación de edificios existentes, para hacerlos más eficientes energéticamente y reducir las emisiones de dióxido de carbono.

Para fortalecer la fundamentación de la necesidad del Plan con argumentos centrados en la contribución relevante del Plan al desarrollo de la economía andaluza, se sugiere acometer una nueva redacción del actual texto del Preámbulo, rescatando de las versiones anteriores del Decreto al menos algunos de los aspectos señalados anteriormente.

B) Observaciones desde la perspectiva de la Agenda por el Empleo

El análisis del Decreto regulador del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 arroja como resultado que **los contenidos de este Plan están en plena coherencia con la “Agenda por el Empleo. Plan Económico de Andalucía 2014-2020. Estrategia para la Competitividad”**, tanto en lo que se refiere a los diagnósticos general y específicos de la Agenda como en cuanto a su parte propositiva (los 11 ejes estratégicos con sus correspondientes líneas de actuación y medidas).

En relación al enfoque general de la Agenda plasmado en su capítulo de introducción y sus diagnósticos, el Plan remitido para su Informe concuerda con las consideraciones de la Agenda respecto a la construcción como sector tradicional de la economía andaluza, tanto en lo que se refiere a la situación actual tras el fuerte impacto sobre el mismo por la crisis económica como en lo que respecta sus futuras oportunidades de desarrollo en el marco de la reorientación del modelo productivo de Andalucía.

La coherencia del Plan con la parte propositiva de la Agenda se constata en relación con cinco ejes estratégicos, los Ejes 1, 3, 4, 6 y 9.

En cuanto al **Eje 1**, “Investigación, innovación y especialización inteligente”, el Plan conecta con la Estrategia de Innovación de Andalucía 2014-2020 (RIS3), concretamente, con su apartado “Fomento de energías renovables, eficiencia energética y construcción”, que considera como línea de acción la “Eficiencia energética en empresas, viviendas e instituciones”.

Código Seguro de verificación: r04E551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacion/verificafirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	PÁGINA	6/11



En relación al **Eje 3**, “Renacimiento industrial”, el Plan se encuentra en consonancia con la línea de actuación “Favorecer una estructura sectorial de la economía andaluza más equilibrada”, concretamente, con su bloque temático “Modernización e innovación en los sectores tradicionales en los que Andalucía cuenta con un alto grado de especialización y elevada productividad”.

Así lo evidencian claramente las propuestas de la Agenda para el sector de la construcción: “1) el desarrollo de la Estrategia de Construcción Sostenible 2014-2020, 2) el redimensionamiento del sector y su nueva orientación hacia actividades más sostenibles medioambientalmente como la rehabilitación, dentro del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y 3) el incremento de la capacidad de innovación tanto en edificación como obra civil y nuevos materiales avanzados”.

Respecto al **Eje 4**, “Ecoeficiencia y energías renovables”, los contenidos del Plan dan respuesta a dos de los retos establecidos para este Eje, por un lado, la necesidad de “avanzar en el establecimiento progresivo de una economía baja en carbono” y, por otro, “intervenir en la mejora de la eficiencia del sector de la edificación mediante la rehabilitación de la ciudad existente y la incorporación de tecnologías en la nueva construcción”.

Asimismo, el Plan supone un desarrollo de las medidas previstas en la sexta línea de actuación de este Eje (“Mejorar la eficiencia energética en sectores de actividad específicos”), siendo uno de estos sectores “la mejora de la eficiencia energética de viviendas y edificios”. El propio Plan Marco se menciona de forma expresa como instrumento para la puesta en práctica de muchas de estas medidas.

- “Elaboración y desarrollo de la Estrategia de Construcción Sostenible 2014-2020”.
- “Rehabilitación energética del parque residencial, edificios y espacios públicos”.
- “Acreditación energética de edificios del Parque Público de Viviendas de Andalucía y desarrollo de proyectos piloto para la rehabilitación energética de los mismos”.
- “Impulso de la rehabilitación de la ciudad consolidada a través del desarrollo del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación”.

En lo que se refiere al **Eje 6**, “Protección del medio ambiente y el territorio”, los contenidos del Plan consideran las medidas previstas en la sexta línea de actuación de este Eje:

Código Seguro de verificación: r04E551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	PÁGINA	7/11



“Promover la rehabilitación urbana para una Ciudad Sostenible”, figurando también en este caso el Plan Marco de forma expresa como instrumento para la puesta en práctica de muchas de estas medidas.

En este sentido, los diferentes capítulos del Decreto regulador del Plan dan respuesta a todas las siguientes medidas recogidas en la Agenda:

- “Desarrollo del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía”.
- “Apoyo a la promoción, rehabilitación o adquisición de viviendas por entidades cooperativas que realicen la cesión del uso de las viviendas a sus socios, con posibilidad de permutas con las viviendas de otras cooperativas”.
- “Desarrollo del programa Re(U)So – Rehabilitación Urbana Sostenible en colaboración con los ayuntamientos de Andalucía, como herramienta de intervención urbana prevista en el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación”.
- “Desarrollo del programa Área de Rehabilitación Integral, como instrumento autonómico previsto en el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación para barriadas residenciales obsoletas, entre ellas la de parque público de viviendas, hacia la figura del Eco-barrio”.
- “Desarrollo de políticas de espacio público – en su intersección con la movilidad urbana - como lugar de representación y participación de la colectividad en los que se propongan nuevos equilibrios entre la movilidad sostenible, la gestión de los recursos, la cohesión social y la viabilidad económica, primando a peatones y la bicicleta y evitando el efecto “isla de calor”.
- “Cambio de modelo productivo en la construcción, basado en la cultura de la rehabilitación, tanto a la escala urbana – primando la regeneración de la ciudad consolidada - como a la escala de la edificación – fomentando la mejora energética del parque residencial”.

Código Seguro de verificación: r04E551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	PÁGINA	8/11



- “Consideración del parque residencial existente como el activo principal en el que soportar el derecho a una vivienda digna y adecuada en Andalucía como opción para alcanzar una mayor sostenibilidad de las ciudades y del modelo productivo”.

En cuanto al **Eje 9**, “Inclusión y lucha contra la pobreza”, las actuaciones previstas por el Plan en materia de vivienda protegida, promoción pública, fomento del alquiler, infravivienda, etc. atienden a uno de los retos (“Desarrollar actuaciones dirigidas a fomentar la inclusión social en materia de vivienda y regeneración de áreas urbanas,...”) definidos en este eje, y contemplan todas las medidas recogidas en la tercera línea de actuación de este eje “Extender la inclusión social a través de estrategias de vivienda y ciudad”.

Por último, respecto a las versiones anteriores del Decreto regulador del Plan, se constata que se ha cambiado del año 2019 al año 2020 el horizonte temporal del Plan. Así, ahora existe una consonancia del Plan con el horizonte temporal tanto de la Agenda por el Empleo como del Programa Operativo FEDER Andalucía.

C) Otras observaciones

Se valora positivamente, que se han tomado en consideración las observaciones realizadas en su momento por la Dirección General de Autónomos y Planificación Económica en sus Informes sobre las versiones anteriores del Decreto regulador del Plan.

En este sentido, la nueva redacción del Preámbulo del Decreto ha incorporado una valoración de los objetivos y grado de ejecución alcanzados por el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. Con ello se ha atendido parcialmente la sugerencia de la Dirección General citada de expresar en el Plan los resultados logrados por los planes precedentes.

No obstante, subsiste la carencia ya señalada en su momento de que el Plan no contiene ningún capítulo que ofrezca un análisis y diagnóstico de la situación, tendencias evolutivas y retos en materia de vivienda y rehabilitación. Con ello el Plan no sólo se aparta de lo que es la metodología planificadora habitualmente seguida por la Junta de Andalucía en el ámbito de sus políticas sectoriales, sino que tampoco recoge de forma adecuada lo dispuesto respecto al

Código Seguro de verificación: r04E551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ		FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	r04E551K9jBY+egQVI91Rw==	PÁGINA	9/11



contenido mínimo del Plan, tanto en el art. 12.2a de la Ley 1/2010 como en el Acuerdo de formulación del Plan (apartado 2a del segundo de los acuerdos).

Se constata que no se han tomado en consideración las observaciones realizadas por la Dirección General de Autónomos y Planificación Económica en lo que respecta a la importante cuestión del seguimiento y evaluación del Plan.

El artículo 9 (“Seguimiento y evaluación”) del Decreto remitido se sigue limitando a unas disposiciones escuetas referidas a la creación de una Comisión de Seguimiento del Plan Marco, la revisión del Plan a los dos años de su entrada en vigor y las funciones del Observatorio Andaluz de la Vivienda y la Ciudad. Los únicos elementos novedosos de la nueva redacción de dicho artículo son la especificación de la composición de la Comisión de Seguimiento, de la designación de las personas integrantes de la misma y del nombramiento de la persona titular de su Presidencia, así como, la disposición de que la participación en las actividades de la Comisión no generará derechos económicos a sus integrantes.

No se ha atendido la sugerencia de incluir en el texto del Decreto disposiciones básicas sobre lo que es un aspecto de relevancia fundamental en el seguimiento y la evaluación de planes de las Administraciones públicas: la definición de un sólido sistema de seguimiento y evaluación, basado en indicadores, para conocer en cada momento la implementación efectiva de las medidas y el grado de consecución de los objetivos del Plan.

En este sentido, desde esta Dirección General se reitera la conveniencia de proceder a una nueva redacción del artículo 9, para considerar esta importante cuestión.

Esta nueva redacción es necesaria por tres razones. En primer lugar, para dar un adecuado cumplimiento a la Ley 1/2010 (art. 12.2) y al Acuerdo de formulación (apartado 2g del segundo de los acuerdos), que exigen como uno de los contenidos mínimos del Plan la indicación de “las medidas para el seguimiento y aplicación del Plan”. En segundo lugar, porque un sistema de seguimiento y evaluación, basado en indicadores, es una herramienta imprescindible para la valoración de la calidad de gestión del Plan en términos de eficiencia, eficacia, coherencia y sinergia. En tercer lugar, para garantizar la transparencia como uno de los valores configuradores clave de una cultura democrática moderna, siendo, como lo recoge

Código Seguro de verificación: r04E551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice.junta-andalucia.es	PÁGINA	10/11



expresamente la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, la evaluación de programas y políticas públicas un instrumento operativo para cumplir objetivos de transparencia.

Sevilla, en la fecha certificada
Director General de Planificación Económica y Estadística

Código Seguro de verificación: r04E551K9jBY+egQVI91Rw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JESÚS SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	FECHA	19/02/2016
ID. FIRMA	nucleoafv5.cice junta-andalucia.es	PÁGINA	11/11



S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA 46 Consejería de Hacienda y Administración Pública
	16 MAR. 2016
	REGISTRO GENERAL 2033/11705

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
AVDA. DIEGO MARTÍNEZ BARRIO, Nº 10
41071 SEVILLA

Fecha: 16/03/2016
Su referencia: SGT/OP/VLU 3
Nuestra referencia: (Exp.5256/2016)
Asunto: Informe Proyecto de Decreto
Plan Vivienda y Rehab. Andalucía 2016-2020

De conformidad con lo establecido en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económica-financiera, la Secretaria General Técnica de la Consejería de Fomento y Vivienda, mediante escrito con número de registro de salida nº 602 de fecha 20 de enero de 2016, ha solicitado a la Dirección General de Presupuestos, por ser preceptivo, informe económico financiero relativo al proyecto de " *Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020*".

Al proyecto de norma de actuación se adjunta memoria económica, Anexos HV y texto del borrador del Decreto.

Posteriormente, y previa petición de este Centro Directivo, se recibe con fecha de 24 de febrero de 2016 Informe de la Dirección General de Planificación Económica y Estadística y con fecha de 25 de febrero de 2016 Informe de la dirección General de Fondos Europeos.

Analizada la documentación remitida, este Centro Directivo procede a emitir Informe sobre los siguientes aspectos económico-presupuestarios:

Primero.- Antecedentes de la Propuesta

Este Plan viene a dar cumplimiento al mandato legislativo del artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, a cuyo tenor " *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 periodo de vigencia al que se refiera*". Esta obligación se extiende a la Administración Local, mediante el desarrollo de sus Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

El Plan inmediatamente anterior es el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012, aprobado por decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

Hay que tener en cuenta, asimismo, que este Plan se formula en virtud del Acuerdo de 2 de abril de 2013,

del Consejo de Gobierno, por el que se formula el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación, como antecedente jurídico inmediato que habilita la formulación de este Proyecto. Este Acuerdo establecía en el apartado cuarto del tercero de los Acuerdos que el Plan se aprobará por Consejo de Gobierno mediante Decreto. Por tanto, el Proyecto de Decreto que ahora se informa incluye directamente en su propio articulado la regulación de todos los contenidos del Plan.

- **Los Fines prioritarios del Plan son:**

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado del alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.

2. Incentivar la rehabilitación y promoción de viviendas como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar el empleo.

3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación de espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

- A este respecto, este Plan se relaciona con otros instrumentos de Planificación como son los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y el Plan de Intervención Social, y en materia de rehabilitación se relaciona con numerosas líneas de actuación del Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de enero de 2015.

Segundo.- Financiación Económico-Presupuestaria del Plan

Con carácter general, la financiación global del plan viene regulada en el Título I, artículo 10, por el que se establece que el presente Plan y sus instrumentos de desarrollo se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo, establece que 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. Asimismo, las actuaciones podrán acogerse a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma, fijadas en los Programas de este plan, ya sean complementarias a las estatales o se deriven de financiación autonómica exclusiva, así como a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea.

En el apartado quinto de este artículo, se establece que " las medidas que se recogen en los Títulos siguientes conforman el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, con la financiación estimada que se establece en el Anexo I, para el cumplimiento de los objetivos e indicadores que se recogen en el Anexo II ".

A estos efectos, hay que señalar que estos Anexos no se han aportado de forma conjunta a este Texto, tal y como se dispone expresamente en el mismo, por tanto, este Centro Directivo carece de los elementos económico-presupuestarios esenciales para efectuar una correcta valoración del escenario financiero del Plan.

No obstante, de los Anexos I a IV que acompañan a la Memoria Económica aportada y de la Proyección de Financiación que se aporta como Anexo III, se desprende la proyección financiera del Plan Autonómico de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 de la siguiente forma:

FUENTE DE FINANCIACIÓN	2016	2017	VARIACIÓN 2016/2017		2018	VARIACIÓN 2017/2018		2019	VARIACIÓN 2018/2019		2020	VARIACIÓN 2019/2020		TOTAL FINANCIACIÓN	VARIACIÓN 2016/2020	
			Euros	%		Euros	%		Euros	%		Euros	%	2016/2020	Euros	%
AUTÓNOMA	38.222.907	60.839.333	22.666.426	59,3%	59.716.657	-1.172.666	-1,9%	69.766.546	10.049.879	16,8%	91.816.547	22.050.001	31,6%	320.412.000	53.591.640	140,2%
FONDOS EUROPEOS	25.978.303	30.912.996	4.934.693	19,0%	34.162.057	3.249.071	10,5%	41.871.434	7.709.367	22,6%	60.915.211	19.043.777	45,5%	193.840.011	34.936.508	134,5%
ESTADO	59.265.180	45.894.120	-13.371.060	-22,6%	45.894.120	-	0,0%	45.894.120	-	0,0%	45.894.120	-	0,0%	242.841.660	-13.371.060	-22,6%
TOTAL	123.466.390	137.696.449	14.230.059	11,5%	139.772.854	2.076.405	1,5%	157.532.100	17.759.246	12,7%	198.625.878	41.093.778	26,1%	757.093.671	75.159.488	60,9%

En relación con el escenario económico-presupuestario planteado en el Plan, se realizan las siguientes observaciones:

1º El texto del Plan, en alguna de sus Disposiciones Adicionales, viene a poner de manifiesto la preferencia de afrontar la financiación con cargo a las disponibilidades presupuestarias existentes de determinados expedientes de gasto vinculados a Planes de Vivienda y Órdenes reguladoras anteriores y que se encuentran en diferentes situaciones de tramitación (pendientes de calificaciones, pendientes de resolución...).

Por tanto, según se desprende del articulado del Plan, dentro de este escenario financiero global se desarrollaría también la Financiación Presupuestaria de actuaciones acogidas a anteriores Planes de Vivienda, dado que existe un volumen de compromisos importante en el Programa 43A, vinculados a muchas de las medidas contenidas en este Plan que requieren con carácter prioritario y preceptivo de la financiación de la que disponen estos Programas en los Capítulos 4, 6 y 7 implicados. A este respecto, la Consejería no aporta referencia alguna en la memoria económica que acompaña al borrador de Decreto, siendo fundamental que la Consejería elaborase un Plan para el traspaso previo y prioritario de estos compromisos antes de afrontar la financiación de nuevas actuaciones.

2º Respecto a la financiación global prevista en el Plan Autonómico de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, se expone lo siguiente:

➤ Financiación Presupuestaria Fondos Europeos

A estos efectos, la Dirección General de Fondos Europeos, en Informe recibido con fecha de 25 de Febrero de 2016 pone de manifiesto que no le corresponde informar el contenido de los Planes, sino que será cuando se concreten las actuaciones del Plan, y en el momento de su aprobación, cuando se valore su encaje en el programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020 y el cumplimiento de las condiciones de subvencionabilidad previstas en la normativa de aplicación.

No obstante, la Dirección General de Fondos Europeos continúa exponiendo en su informe que, el Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, aprobado mediante Decisión de la Comisión Europea C(2015) 5445, de 30 de julio de 2015, recoge, entre otros, los siguientes Objetivos Específicos que pueden considerarse comprendidos dentro de este Plan:

- OE 4.3.1. Mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO2 en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos.
- OE 6.3.1. Promover la protección, fomento y desarrollo del patrimonio cultural.
- OE 6.5.1. Mejorar el entorno urbano, la rehabilitación de viejas zonas industriales y la reducción de la contaminación del suelo y atmosférica.
- OE 9.8.1. Apoyo a la regeneración física, económica y social de las comunidades de las zonas urbanas y rurales desfavorecidas.

A continuación indican en su informe que el Anexo III del proyecto de Decreto señala los Programas previstos con financiación en el ámbito del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, siendo dichos Programas y sus medidas correspondientes los siguientes:

- 7. Elaboración Mapa urbano Infravivienda, a desarrollar dentro de la medida A1981054FO "Infraestructura de la Vivienda".
- 9. Actuaciones Públicas Conveniadas de eliminación de Infravivienda, también dentro de la medida A1981054FO "Infraestructura de la Vivienda".
- 13. Rehabilitación Energética del parque Público Residencial, en la medida A1431014FO " Renovación del parque inmobiliario existente con objeto de la eficiencia energética, proyectos de demostración y medidas de apoyo".
- 14. Áreas de Rehabilitación Integral, en la medida A1981054FO " Infraestructura de Vivienda".
- 15. Regeneración del Espacio Público (enumerado erróneamente como 14), en la medida A1651055FO " Otra Infraestructura Social que contribuya al desarrollo regional y local".
- 16. Rehabilitación de edificios públicos en la medida A1631094FO " Protección, desarrollo y promoción de los activos de la cultura y el patrimonio públicos".

Asimismo, indican en su informe que la financiación de estos Programas estaría en concordancia con la programación asignada a la Consejería de Fomento y Vivienda en las anteriores medidas, ajustándose tanto al importe total de la programación como a su distribución por anualidades.

Finalmente, exponen que en los Artículos " Financiación " de cada uno de estos Programas se debe hacer mención a la financiación con fondos europeos, indicando que las actuaciones que se desarrollen en el ámbito de cada uno de estos Programas se financiarán con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020.

➤ Financiación Presupuestaria ESTADO

Mediante Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se reguló el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, de Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016. La financiación que contempla para la anualidad 2016 en corresponsabilidad con el Plan que ahora se tramita asciende a 41.485.626 euros y una aportación adicional de 17.779.554 euros.

El Plan finaliza, por tanto, su vigencia en la anualidad 2016, no existiendo un Convenio posterior firmado con el Estado con este objeto, por lo que este Centro Directivo estima que no existe garantía de financiación para el resto de anualidades 2017-2020.

➤ Financiación Presupuestaria Autónoma

Ascienden a un importe global de 320.412.000 cuya distribución por anualidades y programas se distribuyen en el Anexo III que acompaña a la memoria económica de la siguiente forma:

ANUALIDAD	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
PROGRAMA						
1. Fomento Parque Público Vivienda en Alquiler		2.000.000	4.500.000	7.500.000	8.500.000	22.500.000
2. Ayuda a Inquilinos	4.677.907	5.166.000	3.910.000	4.176.546	4.176.547	22.107.000
3. Progr. Intermediación	45.000	90.000	90.000	90.000	90.000	405.000
4. Ayudas a la Autoconstrucc		833.333	2.166.667	3.500.000	4.000.000	10.500.000
5. Ayudas a Promotores Viviendas en Alquiler	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	75.000.000
6. Ayudas a Adquirentes	7.500.000	7.500.000				15.000.000
7. Elaborac. Mapa Urbano Infravivienda						
8. Transformac. Infravivienda		6.800.000	6.800.000	8.500.000	15.300.000	37.400.000
9. Act. Públicas Conveniadas Eliminación Infravivienda						
10. Rehab. Autónoma de Edificios	8.000.000	10.000.000	11.250.000	12.500.000	18.750.000	60.500.000
11. Rehab. Autónoma de Viviendas	3.000.000	10.000.000	12.500.000	15.000.000	22.500.000	63.000.000
12. Adecuac. Funcional Básica de Viviendas			3.500.000	3.500.000	3.500.000	14.000.000
13. Rehab. Energética Parque						

Público residencial							
14.Áreas de Rehab.Integral							
15.Regenerac.espacio Púb.							
16. Rehab.Edificios Públicos							
TOTALES	38.222.907	60.889.333	59.716.667	69.766.546	91.816.547	320.412.000	

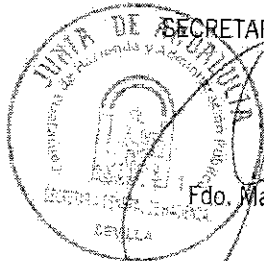
Con respecto a la financiación autónoma prevista en el Plan, el volumen tan importante de crédito que prevé comprometer en los cinco ejercicios a los que extenderá su vigencia y los fuertes incrementos presupuestarios que implica, provocan que su puesta en marcha no sea compatible con los escenarios presupuestarios previstos para estos próximos ejercicios, marcados por la contención del gasto necesaria para el cumplimiento de los objetivos de déficit y deuda y de la regla de gasto.

Por todo lo anteriormente expuesto, este centro directivo emite Informe Desfavorable y considera que la financiación global prevista para la implantación del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 es inasumible dentro del contexto presupuestario previsto para los próximos años, por cuanto, el obligado cumplimiento de la normativa de estabilidad presupuestaria impediría garantizar la viabilidad del Plan sin afectar a la necesaria financiación del resto de políticas presupuestarias.

DIRECCIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS

P.S. Orden de 29 de Julio de 2015

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA



Fdo. María José Gualda Romero



INFORME SOBRE VALORACIÓN DE OBSERVACIONES AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

Preámbulo

AL-ANDALUS

- Interesan que en el tercer párrafo se mencione expresamente el Acuerdo para la efectividad del Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito con las organizaciones de consumidores y usuarios más representativas. **SE ACEPTA** parcialmente. Se modifica con una referencia genérica al Pacto.
- Solicitan que se incluyan datos sobre la ubicación, tipología y características de las viviendas vacías en Andalucía y que el Plan determine la elaboración de un mapa de localización de dichas viviendas. No se admite. Además del carácter normativo de la propuesta, impropio de un plan, esta materia ha sido objeto de regulación en la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar la función social de la vivienda.

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Entienden que el cuadro balance no debería figurar en el Decreto, sino en la memoria justificativa. No se admite. Se introduce dicho cuadro por ser una demanda de muchos sectores relacionados con el ámbito de la vivienda, que han manifestado la necesidad de que en el preámbulo se recojan los datos de cumplimiento del Plan Concertado.

CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS (CACOA)

- Estima necesario incluir estudios sobre el mercado, las viviendas en stock y el suelo. **SE ACEPTA**.
- Considera que se necesitan medidas más efectivas para el fomento de la recuperación económica del sector de la vivienda para recuperar el empleo, aludiendo a la necesidad de coordinación con la Consejería competente en materia de energía y la creación de un procedimiento que determinara las pautas en materia de rehabilitación. Se ha modificado el preámbulo recogiendo la necesidad de la recuperación económica del sector. A la coordinación con la Consejería competente en materia de energía se alude en el propio texto del preámbulo cuando se cita el Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

- Estiman necesario incluir un análisis en profundidad en cuanto a la necesidad de vivienda y un adecuado examen de los resultados de los planes precedentes. No se admite, toda vez que no parece ser el objeto de un preámbulo de este Decreto y la necesidad de ceñirla a una extensión razonable.
- Formulan la misma petición que AL-ANDALUS en cuanto a la referencia al Acuerdo para la efectividad del Pacto Andaluz por la Vivienda. **SE ACEPTA** parcialmente. Se modifica con una referencia genérica al Pacto.

CCOO

Proponen la inclusión de un párrafo referente a las restricciones presupuestarias acordadas por el Gobierno de España y a la voluntad del gobierno andaluz de exigir al mismo la recuperación del

gasto estatal para cumplir con los objetivos en política de vivienda. No se admite. Aunque indirectamente, los efectos de las restricciones se señalan en el preámbulo al citar los efectos de la crisis. Por otro lado, un preámbulo de una disposición normativa no es muy apropiado para la reivindicación o la exigencia, por muy justas que sean estas causas.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Interesan que se sustituyan las palabras inquilinos, propietarios y promotores por personas inquilinas, personas propietarias y personas promotoras. **SE ACEPTA.**

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA Y ESTADÍSTICA

-Sugieren acometer una nueva redacción del preámbulo, rescatando de la versión anterior del proyecto determinados aspectos, como las importantes razones económicas justificativas de la necesidad del Plan y los relativos al análisis y diagnóstico de la situación, tendencias evolutivas y retos en materia de vivienda y rehabilitación. **SE ACEPTA** parcialmente.

-La falta de un análisis y evolución del sector de la vivienda, con expresión de los resultados habidos en planes precedentes, incumple lo ordenado por el artículo 12.2.a) de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda. Ya se incluye el resultado interesado.

FACUA

Echa en falta que no se incluyan datos sobre viviendas vacías, situación de la vivienda protegida en Andalucía, número y características de la infravivienda y datos sobre los planes municipales de vivienda y suelo aprobados. **SE ACEPTA** parcialmente.

FEDERACIÓN GRANADINA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA

Solicitan incorporar entre los fines el cambio a una ciudad accesible. **SE ACEPTA.**

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR ANDALUZ

Interesa que en el cuadro sobre cumplimiento del Plan Concertado se especifiquen las ayudas de planes anteriores solicitadas y no satisfechas por no contar con disponibilidad presupuestaria.

No se admite. El cuadro incorporado señala el grado de ejecución de cada programa del anterior plan de vivienda, con independencia de las razones que han motivado los porcentajes alcanzados. Aludir a la falta de disponibilidad obligaría a especificar la financiación de cada programa, esto es, si se ha financiado con dinero estatal o autonómico, si el Estado ha suprimido la correspondiente ayuda, etc.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Interesa incorporar como fines del Plan la reconversión del sector de la construcción, ordenando en base a dicho objetivo las acciones de rehabilitación, fomento de la construcción sostenible, rehabilitación energética, etc. **SE ACEPTA.**

Considera que entre los objetivos del Plan no debería figurar la reactivación del sector de la construcción, la recuperación económica del sector de la vivienda y la reactivación del empleo, sino desvincularlo del crecimiento económico, haciendo que su propósito sea garantizar el derecho universal a la vivienda. Este propósito ya aparece como objetivo del Plan.

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

Echa en falta la incorporación de un objetivo prioritario, como que el Plan debe posibilitar el acceso a una vivienda digna a las familias que se encuentren en exclusión residencial. **SE ACEPTA.**

UGT ANDALUCIA

-Interesa que el Plan sea concertado y así aparezca en el título. Podría introducirse en el título si así resulta.

-Manifiesta su desacuerdo con la valoración que se hace de la ejecución del Plan anterior. En el preámbulo no se hace valoración alguna del Plan, se deja constancia de unos datos.

-Tienen dudas sobre la relación de las actuaciones de este Plan con las del Programa de Impulso a la construcción sostenible. La vinculación con el programa de construcción sostenible se constata con la asignación a la Consejería competente en materia de vivienda de determinadas líneas de actuación que también figuran como programas de este Plan de Vivienda.

-Proponen añadir un texto con referencia a la implantación y puesta en funcionamiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida. No se acepta. Los referidos Registros están funcionando en la mayoría de los municipios.

-Proponen modificar la redacción de los fines para aludir a la reactivación de la generación y mantenimiento del empleo estable. **SE ACEPTA.**

-Interesan la existencia de una memoria económica en la que se detalle el impacto económico de la ejecución del Plan y un anexo en el que se detalle el impacto sobre el mercado laboral andaluz. Se acepta parcialmente, derivando el análisis del impacto económico y sobre el mercado laboral al Observatorio de la Vivienda de Andalucía.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I NORMAS COMUNES

ASOCIACIÓN PROHÁBITAT

Realizan la misma propuesta que la Plataforma por el derecho a una vivienda digna y contra la exclusión social de Cádiz. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Solicitan la firma de un convenio programa específico para adecuar los objetivos del Plan a las especiales circunstancias de Cádiz. No se acepta.

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

Proponen incluir los convenios programa como instrumentos de colaboración y gestión de las políticas de vivienda en los municipios (imprescindibles durante la tramitación de los PMVS y tras su aprobación). No se acepta. Cuando los programas del Plan requieren de un convenio con los ayuntamientos así se especifica, existiendo líneas de actuación que no requieren de los mismos. Asimismo, el artículo 3.1 prevé la celebración de convenios de cooperación con los entes locales.

Artículo 1. Objeto.

VIMCORSA

Solicitan que se vuelva a la redacción anterior aludiendo al derecho universal a una vivienda digna, como base para el ejercicio del resto de los derechos constitucionales. No se acepta.

Artículo 2. Fines.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Interesan que se incluya la rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial. **SE ACEPTA.**

FEDERACIÓN GRANADINA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA

Solicitan incorporar entre los fines el cambio a una ciudad accesible. **SE ACEPTA.**

UGT

Proponen modificar el segundo de los fines para hacer referencia al fomento de la recuperación económica del sector y de la creación y mantenimiento del empleo estable en el mismo. **SE ACEPTA.**

VIMCORSA

Solicitan que se eliminen las últimas frases del apartado 3 y se incorporen los fines que existían en la redacción anterior. No se acepta.

Artículo 3. Desarrollo.

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Entienden que la palabra "elaboración" contradice el artículo 1, dado que si el Decreto regula el Plan, no puede hablarse de que su elaboración "corresponda". **SE ACEPTA.**

CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES

Proponen añadir en el apartado 1 que la colaboración se llevará a cabo mediante convenios de cooperación, añadiendo la norma que los regula. **SE ACEPTA.**

SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD URBANA

Informa que ha de recogerse que las actuaciones concretas que se lleven a cabo en desarrollo de los programas deberán ejecutarse en el marco de lo que dispongan los planes de ordenación del Territorio y los Planes urbanísticos municipales que les sean de aplicación. **SE ACEPTA.**

Artículo 4. Principios orientadores.

AYUNTAMIENTO DE MARTOS

Entiende que la coordinación y descentralización a que aluden los apartados c) y d) deben descender no sólo al ámbito provincial, sino también al comarcal e incluso el local en determinados casos. **SE ACEPTA.**

Artículo 5. Grupos de especial protección.

ASOCIACIÓN PROHÁBITAT

Interesa que se incluya como grupo de especial protección a las familias con ingresos por debajo de una vez IPREM. **SE ACEPTA.** Se ha incluido a familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza, término equiparable.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Efectúa la misma propuesta que ASOCIACIÓN PROHÁBITAT. **SE ACEPTA.**

AVRA

Añadir que la situación de desempleo derive en una situación de riesgo o exclusión social. **SE ACEPTA.**

AVS

Propone añadir a las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza, el cual define, y las que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social o en exclusión por emergencia social. **SE ACEPTA,** aunque la situación de ingresos por debajo del umbral de pobreza se definirá en las normas de desarrollo del Plan.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

-Propone incluir a las personas menores de 35 años extuteladas por la Junta de Andalucía que se encuentren en situación de vulnerabilidad socioeconómica. No se acepta. Ya están incluidos los menores de 35 años, con lo que es innecesario.

-Interesan que se elimine el lenguaje sexista. **SE ACEPTA.**

FEDERACIÓN NACIONAL DE ASOCIACIONES DE MUJERES GITANAS KAMIRA

Interesan que se incluya a la comunidad gitana. **NO SE ACEPTA.** El pertenecer a esa etnia no implica encontrarse en especiales dificultades de acceso a la vivienda. Sus miembros se considerarán grupo de especial protección en tanto en cuanto se encuentren en alguna de las circunstancias que menciona el precepto.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR ANDALUZ

Interesan que se incluya una cláusula general que permita incluir en los grupos de especial protección a las familias que así lo requieran justificado los servicios sociales. Se acepta parcialmente al incluir a las personas en riesgo de exclusión social, circunstancia que han de valorar los servicios sociales comunitarios.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. **SE ACEPTA.**

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

Interesa incluir como grupo de especial protección a las personas en exclusión residencial y social. **SE ACEPTA.**

UGT

Consideran excesivos los colectivos incluidos en los grupos de especial protección, proponiendo que sean solo las unidades familiares con ingresos hasta 2,5 veces IPREM. La determinación de los grupos de especial protección se justifica por su especial dificultad de acceso a la vivienda o necesidad urgente de la misma, que responde no sólo a motivos económicos.

Artículo 6. Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.

VIMCORSA

Solicitan que la alusión a los planes municipales de vivienda y suelo del apartado 2 se sustituya por planes de vivienda y rehabilitación. La denominación que aparece en el artículo es la establecida en la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda.

Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo.

AL-ANDALUS

Estiman que debe articularse una comisión de cooperación interadministrativa en materia de vivienda para asegurar la aprobación de estos planes, con la coordinación y el asesoramiento de la Administración de la Junta de Andalucía. No parece necesaria. El Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda incluye en los artículos 19.2, 4 y 5 dichas funciones.

ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE HUELVA Y SU PROVINCIA

Considera improcedente que se regulen los requisitos de los Planes Municipales, pues ya lo hace la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda y el Plan Autonómico tiene igual rango que el Plan Municipal, con lo que no lo puede regular. No los regula. Los requisitos que se establecen se consideran necesarios para conocer las necesidades en materia de vivienda en el municipio y las medidas propuestas para paliarla, y así priorizar o condicionar las actuaciones del Plan autonómico. Si el municipio no pretende acogerse a las actuaciones del Plan Autonómico, puede redactar el suyo siguiendo sólo las determinaciones de la Ley.

AVS

Deben ser los Planes Municipales de Vivienda y Suelo los que gradúen o modulen los programas o actuaciones previstas. El apartado 2.b).1º de este artículo incluye como contenido del Plan Municipal las actuaciones previstas.

AYUNTAMIENTO DE BAZA

Considera necesario que se dote de financiación la elaboración de los Planes Municipales. **SE ACEPTA** regulando la posibilidad e que existan dichas ayudas, si las disponibilidades presupuestarias lo permiten.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Considera necesario que se dote de financiación la elaboración de los Planes Municipales, así como su revisión y adaptación a este Plan. **SE ACEPTA** regulando la posibilidad e que existan dichas ayudas, si las disponibilidades presupuestarias lo permiten.

CEA

Interesa que se suprima la necesidad de que el Plan Municipal refleje el régimen de tenencia del parque residencial del municipio y las viviendas vacías o en desuso. **SE ACEPTA.**

CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES

Solicitan la existencia de ayudas para la financiación de la elaboración, aprobación y revisión, de acuerdo con lo previsto en la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda. **SE ACEPTA.**

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

-Formulan la misma petición de AL-ANDALUS y la de FACUA, añadiendo que se deberían arbitrar medidas para hacer cumplir a los Ayuntamientos su obligación de elaborar estos planes. Se admite la segunda parte porque el propio plan ya arbitra medidas para casos de incumplimiento como el acogerse a determinadas actuaciones del plan.

-Interesan que se añada en el apartado 2.a).5, el análisis de los planes de movilidad y accesibilidad urbana. No se admite. Dificultaría a muchos municipios elaborar el plan municipal de vivienda si tienen que adecuarlos a los planes de movilidad o accesibilidad.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR ANDALUZ

-El Plan debe contar con financiación autonómica para la elaboración de los Planes municipales y específicamente para la identificación de las viviendas vacías. **SE ACEPTA** la financiación. El tema de la vivienda vacía será objeto de otra regulación de desarrollo de la ley 4/2013.

-Estiman que debería declararse la innecesariedad de los Planes Municipales en los municipios en que existan instrumentos de planeamiento cuyo contenido sea asimilable a los contenidos mínimos de los PMVS. No se admite. La obligatoriedad de los planes viene exigida en la ley, sin excepciones. Por otro lado los municipios referidos en la propuesta deben tener menos dificultades en la elaboración del plan municipal.

FACUA

Estima desproporcionado que pueda considerarse como criterio para la concesión de ayudas el que exista PMVS en el municipio. No se acepta. Existen programas que deben llevarse a cabo preferentemente en los municipios en los que se haya justificado su necesidad en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

FADECO

Reitera observación de la CEA. **SE ACEPTA.**

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Interesan que sea obligatorio disponer de Plan Municipal de Vivienda para acceder a las ayudas del Plan. No se acepta, al no ser estrictamente necesario para todas las líneas del Plan.

-Estima que debería regularse un programa de desarrollo y financiación de estos planes. **SE ACEPTA** la posibilidad de la financiación; aunque no como programa específico del plan.

-Considera necesario integrar dicho programa con la elaboración del mapa de la infravivienda, como documento de diagnóstico municipal y con los planes de intervención social. No se admite porque la situación de infravivienda debe reflejarse en el documento de información y diagnóstico, como se señala en el apartado 2.a) 2. Vincularlo al mapa supondría condicionarlo a su elaboración.

MESA TERCER SECTOR

-Reivindican que los Programas de actuación contengan medidas específicas, según el análisis sociodemográfico realizado. Ya se contempla en el apartado 2.b).1º.

-Participación en la formulación y desarrollo de las entidades sociales que trabajan con los colectivos más vulnerables. Ya se incluye la participación de los agentes sociales más representativos, en congruencia con lo establecido en el art. 11 de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda.

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

Solicitan que en el procedimiento de elaboración del Plan se incorpore un trámite de audiencia a la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá emitir informe preceptivo, especialmente sobre el programa de actuación, donde se definan los medios que puede aportar la Comunidad para la gestión y ejecución del Plan. Ley sólo establece la obligación de que se remitan una vez aprobado a la Consejería (art.13.6).

UCA/UCE

-Estima que deben concretarse los casos en que se establecerán criterios de priorización. No se acepta. Debe ser cada convocatoria concreta la que señale cuales son esos criterios, dependiendo de la regulación específica que se haga en cada caso.

-También la forma en que se articulará la participación de los agentes económicos y sociales. no se acepta. Al tratarse de Planes Municipales, deberá ser cada Ayuntamiento el que determine la forma en que se llevará a cabo dicha participación.

VIMCORSA

Interesa se establezca obligatoriamente el contar con los planes como criterio de priorización. No se acepta, dado que dependerá de la línea de actuación de que se trate.

Artículo 8. Plan de intervención social.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Solicitan que se asegure la participación en el Plan de las personas menores y de las entidades que los representen. No se admite. Se contempla la participación de los colectivos sociales, sin especificar, debiendo ser cada municipio el que decida cómo se articula esa participación y con quién.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Solicitan que se incluya entre los principios la cohesión social y urbana. **SE ACEPTA.**

Artículo 9. Seguimiento y evaluación.

AL-ANDALUS

Interesan que se añada entre las funciones que se encomiendan al Observatorio de la Vivienda de Andalucía el desarrollo del Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía. **SE ACEPTA.**

ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE HUELVA Y SU PROVINCIA

Interesan que en la Comisión estén representados los municipios. No se acepta. Se pretende que la Comisión sea operativa. Los municipios están representados en el Consejo del Observatorio de la Vivienda, que conocerá el seguimiento de las actuaciones, y en la Comisión ya están representados los promotores públicos municipales.

ASOCIACIÓN DE PERSONAS SORDAS DE GRANADA

Solicitan que en la Comisión de seguimiento haya entidades que representen los colectivos de las personas con discapacidad. No se acepta. Se pretende que la Comisión sea operativa. En el Consejo del Observatorio de la Vivienda, que conocerá el seguimiento de las actuaciones, hay un vocal de la Dirección General de Personas con Discapacidad.

AYUNTAMIENTO DE MARTOS

Solicita que en la Comisión de Seguimiento representantes de las Corporaciones Locales. No se acepta. Se pretende que la Comisión sea operativa. Los municipios están representados en el Consejo del Observatorio de la Vivienda, que conocerá el seguimiento de las actuaciones.

CACOA

Interesan formar parte de la Comisión de seguimiento del Plan. No se acepta. Se pretende que la Comisión sea operativa. Los Colegios de Arquitectos están representados en el Consejo del Observatorio de la Vivienda, que conocerá el seguimiento de las actuaciones.

CCOO

Solicita que las entidades más representativas lo sean a nivel autonómico. **SE ACEPTA.**

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Piden que en el la Comisión de seguimiento del Plan hayan dos representantes de las personas consumidoras y no una sola. No se acepta.

CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES

Interesan que en la comisión participen dos vocales en representación de los Gobiernos Locales. No se acepta. Se pretende que la Comisión sea operativa. Los municipios están representados en el Consejo del Observatorio de la Vivienda, que conocerá el seguimiento de las actuaciones.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA Y ESTADÍSTICA

No se ha incluido la definición de sistema de seguimiento y evaluación, basado en indicadores, lo que contraviene el artículo 12.2.g) de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda. Se acepta. Esta definición se llevará a cabo por la Comisión de Seguimiento del Plan (artículo 9.6).

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN (CHAP)

-Debe darse al apartado 1 distinta redacción, dado que nombra la Ley 30/1992, que está pendiente de derogación por la Ley 39/2015. **SE ACEPTA.**

-Propone que se aluda a la posibilidad de que las sesiones puedan celebrarse mediante la asistencia de sus miembros utilizando redes de comunicación a distancia. **SE ACEPTA.**

-Se debería indicar la forma en que los miembros pueden proponer a la presidencia la inclusión de asuntos en el orden del día. **SE ACEPTA.**

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR ANDALUZ

El seguimiento del Plan debe poder seguirse a través del Portal de la Transparencia. **SE ACEPTA.**

FACUA

Piden que en el la Comisión de seguimiento del Plan hayan dos representantes de las personas consumidoras y no una sola. No se acepta.

FEDERACIÓN GRANADINA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA

Interesan que en la Comisión haya una persona en representación de las asociaciones andaluzas de personas con discapacidad. No se acepta. Se pretende que la Comisión sea operativa. En el Consejo del Observatorio de la Vivienda, que conocerá el seguimiento de las actuaciones, hay un vocal de la DG de Personas con Discapacidad.

MESA TERCER SECTOR

-Interesa formar parte de la Comisión de seguimiento del Plan. No se acepta. Se pretende que la Comisión sea operativa. En el Consejo del Observatorio de la Vivienda, que conocerá el seguimiento de las actuaciones, hay un vocal de la Mesa del Tercer Sector.

-Proponen que además de la revisión a que se refiere el apartado 5, se realice una evaluación específica del impacto del plan ante la exclusión residencial severa. El observatorio puede establecer el contenido del seguimiento a efectuar.

UGT

No entiende que las entidades sindicales más representativas lo sean a nivel estatal. **SE ACEPTA.**

UCA/UCE

-Desea mayor concreción de las funciones de la Comisión de seguimiento. No se acepta. La ambigüedad en la redacción persigue que sea el Observatorio de la Vivienda el que determine como es la evaluación y el seguimiento.

-Entiende que la revisión de los objetivos y financiación debe llevarse a cabo anualmente. No se admite.

VIMCORSA

Interesa que se incorpore a la Comisión un miembro en representación de la FAMP. No se acepta. Se pretende que la Comisión sea operativa. Los municipios están representados en el Consejo del Observatorio de la Vivienda, que conocerá el seguimiento de las actuaciones. Además en la Comisión hay un representante de los promotores públicos municipales.

Artículo 10. Financiación.

AVRA

Las ayudas del Plan se deberían establecer como máximos, disponiendo que si en el Plan Estatal existen ayudas para la misma finalidad, las andaluzas serán complementarias hasta alcanzar el máximo. No se admite. La indeterminación sobre el futuro plan estatal aconseja no hacer esta previsión.

AVS

No se plantean los mecanismos de financiación de los distintos programas. No se admite. Si se contemplan respecto de aquellos en que puede hacerse. En el resto, la normativa de desarrollo establecerá dichos mecanismos.

CCOO

Destaca la numeración errónea de los anexos que aparece en el texto. **SE ACEPTA** y corrige.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

-Entienden que debe destinarse una parte de los presupuestos a garantizar el derecho de acceso a la vivienda, compromiso que ha de plasmarse en el Plan a la hora de establecer los objetivos. No se admite, toda vez que todo el plan, con todo su contenido económico va destinado a garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada.

-Alegan que el Plan carece de memoria económica que valore su impacto y la referencia y asignación presupuestaria correspondiente para la ejecución de las medidas que contiene. El plan tiene su correspondiente memoria económica, conforme la exigencia normativa de la administración autonómica.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN (CHAP)

Formula la misma observación que CCOO. **SE ACEPTA** y corrige.

FACUA

-Considera insuficiente e inadecuada la financiación del Plan que aparece en el anexo I. La financiación es la realista, conforme permiten las disponibilidades presupuestarias.

-Ausencia de memoria económica. El plan tiene la correspondiente memoria económica.

UGT

-Entiende necesario sustituir la mera "orientación a garantizar" por "garantía" de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda. **SE ACEPTA.**

-Solicitan aclaración sobre los términos en que se pretende llevar a cabo la colaboración público-privada. No se admite. Será la normativa de desarrollo la que determine según cada caso como se realizará esa colaboración público-privada.

Artículo 11. Inspección.

AL-ANDALUS

Interesan que se plantee la inclusión de las actividades inspectoras como una obligación para la Consejería. No se acepta.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que AL-ANDALUS. No se acepta.

FACUA

La actividad inspectora debe ser obligatoria, estableciéndose planes anuales de inspección elaborados con la participación de los agentes sociales y la actuación previa denuncia. No se acepta.

No se admiten toda vez que las propuestas son de carácter normativo, impropio de un instrumento de planificación. El ejercicio de la potestad inspectora, el contenido y la regulación de los planes de inspección en materia de vivienda se encuentran regulados en la Ley 4/2013.

CAPÍTULO II

SISTEMA ANDALUZ DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS

AVRA

-Propone que se concreten las acciones que comportan ese asesoramiento. No se admite. Las acciones de este asesoramiento vendrán desarrollándose conforme se desarrolla el programa, sin que se limiten a determinados supuestos que siempre pueden verse superados.

-Si no figura en el próximo Plan Estatal, debe establecerse en el nuestro convenios con las entidades financieras para conseguir periodos temporales de carencia en el abono de las cuotas de amortización de los préstamos, con ayudas como subsidiación de parte de los intereses durante el periodo afectado. No se admite. Los recursos disponibles se requieren para atender otras necesidades.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR ANDALUZ

Estima que son necesarias medidas de protección, consistente en ofrecer una alternativa de vivienda social de las que conforman el parque público titularidad de la Junta de Andalucía. Esa información y asesoramiento puede concretarse en ofrecer medidas de protección. Entre las mismas, como no puede ser de otra manera, se encontraría ofrecer una vivienda del parque de la Comunidad, pero, dado su carácter finito, también debe extenderse a las viviendas municipales.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Interesan el reconocimiento de las oficinas en defensa de la vivienda, con los mecanismos de intermediación y protección existentes en ellas y que no aparecen en el Sistema regulado en este Capítulo. **SE ACEPTA.**

Considera necesario definir con mayor claridad cómo se llevará a cabo este programa. No se admite. La falta de concreción en determinados aspectos es pretendida para no desatender las múltiples situaciones de los ciudadanos necesitados de orientación en la materia.

VIMCORSA

Propone una redacción alternativa a todo el programa, al que denomina Programa andaluz en defensa de la vivienda. Se acepta parcialmente, incorporando las medidas del programa en defensa de la vivienda, en cuanto a intermediación y protección.

Artículo 12. Objeto.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN (CHAP)

-Hay que tener en cuenta que aún no está en vigor la Ley para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda. **SE ACEPTA.** Se elimina la referencia.

-Interesa mayor definición del Sistema en este artículo. No se acepta. El objeto viene definido, como no puede ser de otra manera, por la redacción que ofrece la Ley para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

REGISTRADORES

Echa en falta la posibilidad de que la pérdida de la vivienda venga ocasionada por otro tipo de procedimientos, como ejecución ordinaria o procedimiento de apremio. No se admite. El ámbito de

aplicación viene establecido por la Ley para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

Artículo 13. Atención prioritaria y singularizada.

CERMI

Solicitan incluir a las personas con discapacidad o en situación de dependencia y movilidad reducida como colectivo de atención prioritaria. **SE ACEPTA.**

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Proponen incluir una letra d) sobre información y asesoramiento a personas con movilidad reducida que necesiten una vivienda adaptada. **SE ACEPTA.**

Artículo 14. Desarrollo y ejecución.

ASOCIACIÓN DE PERSONAS SORDAS DE GRANADA

Interesa que en las oficinas de asesoramiento haya personas que conozcan la lengua de signos o tener prevista la existencia de un intérprete. No se acepta, al ser oficinas que se atenderán con personal propio de las Delegaciones Territoriales.

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Proponen sustituir "sin naturaleza jurídica" por "sin personalidad jurídica". Se cambia el texto eliminando esas palabras.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN (CHAP)

-Solicitan que se defina mejor en qué consiste la red de ámbito provincial, así como los servicios ubicados en cada DT. **SE ACEPTA**

-Se debe aclarar qué significa sin naturaleza jurídica propia. Se ha eliminado esa frase.

Artículo 16. Convenios de colaboración.

AL-ANDALUS

Interesa que se mencione expresamente a las organizaciones de consumidores y usuarios más representativas. No se acepta. Ya se mencionan a los agentes sociales, entre las que pueden incluirse a dichas organizaciones.

ASOCIACIÓN DE PERSONAS SORDAS DE GRANADA

Solicitan que se firmen convenios con la Asociación para facilitar el acceso de las personas sordas a los distintos servicios. No se acepta. Ya se mencionan "otras entidades públicas o privadas o agentes sociales", entre las que pueden incluirse a dicha organización.

CACOA

Interesa que se mencione expresamente al Consejo. No se acepta. Ya se mencionan "otras entidades públicas o privadas o agentes sociales", entre las que pueden incluirse a dicha organización.

CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES

Interesan que respecto de las entidades locales se arbitre la colaboración a través de convenios de cooperación. **SE ACEPTA.**

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que AL-ANDALUS. No se acepta.

FACUA

Interesa que se mencione expresamente a las organizaciones de consumidores y usuarios. No se acepta. Ya se mencionan a los agentes sociales, entre las que pueden incluirse a dichas organizaciones.

REGISTRADORES

Ofrecen la posibilidad de suscribir convenios para facilitar a las Delegaciones nota simple advirtiendo del comienzo de una ejecución judicial, extrajudicial o administrativa. Se acepta el ofrecimiento, que se entiende incluido en el texto del articulado.

UGT

Solicitan aclaración sobre los objetivos previstos. No se admite ya que está claro en todo el capítulo que el objetivo del Sistema es prestar información y asesoramiento

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE APOYO Y COLABORACIÓN**Sección 1ª Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda****Artículo 19. Funciones****AL-ANDALUS**

Interesa que se mencione expresamente en el apartado 5 la colaboración de las organizaciones de consumidores y usuarios en el desarrollo del programa. No se acepta. Ya se mencionan a las organizaciones sociales, entre las que pueden incluirse a dichas organizaciones, en el apartado 4.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

-Formulan la misma petición que AL-ANDALUS. NO se acepta.
-Además interesan que se incluya en el apartado 19.1.a) el asesoramiento en la contratación de actuaciones de proveedores, servicios y demás en temas de rehabilitación. Entendemos que este asesoramiento debe ser competencia de la Consejería competente en materia de consumo.

CACOA

Interesa que se mencione expresamente al Consejo. No se acepta. Ya se mencionan "otras entidades públicas o privadas o agentes sociales", entre las que pueden incluirse a dicha organización

CERMI

Solicitan que también se informe sobre accesibilidad universal y accesibilidad en edificios. **SE ACEPTA.**

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

En el apartado 1.a).1 proponen incluir la legislación sobre accesibilidad de edificios. **SE ACEPTA.**

Sección 2ª Acciones de fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana**Artículo 20. Objeto.****UGT**

Solicitan aclaración sobre las acciones a las que se refiere el artículo y dotación presupuestaria. Entendemos que las acciones están definidas. No se necesita hacer constar la dotación presupuestaria porque se llevará a cabo por el personal de las Delegaciones Territoriales.

Artículo 21. Acciones a desarrollar.**AL-ANDALUS**

Interesa que se mencione expresamente la colaboración de las organizaciones de consumidores y usuarios. No se acepta. Ya se mencionan a las organizaciones sociales, entre las que pueden incluirse a dichas organizaciones, en el apartado 2.d).

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que AL-ANDALUS. No se acepta.

TÍTULO II
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA**CAPÍTULO I**
VIVIENDA PROTEGIDA**CCOO**

Considera necesario el diseño de un sistema de ayudas para garantizar que el esfuerzo para el acceso a la vivienda protegida no excede de un tercio de los ingresos familiares en el caso de propiedad y de un cuarto en el caso del alquiler. Las disponibilidades presupuestarias obligan a concentrar los esfuerzos en las ayudas al alquiler, en las que se tienen en cuenta los ingresos de la unidad familiar, razón por la que en el Plan sólo se contemplan las ayudas para el acceso a la propiedad en el caso de adquirentes de viviendas acogidas a Planes anteriores, que no pudieron satisfacerse en su momento.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

-Interesan que en cumplimiento del art. 48 de la Ley 13/2007 se establezca un cupo de viviendas para su adjudicación a mujeres víctimas de violencia de género y se promuevan procesos específicos de adjudicación de viviendas protegidas a dicho colectivo. El establecimiento de los cupos y procedimientos de adjudicación corresponde a los Registros, que los efectuarán en el caso de que tengan inscritas mujeres en dicha circunstancia.

-También que se establezcan ayudas específicas para el acceso a la vivienda protegida considerando la situación socioeconómica de estas mujeres. **SE ACEPTA PARCIALMENTE** en cuanto a la ayuda a personas inquilinas.

-Solicitan que se promuevan viviendas protegidas en alquiler con rentas especiales para personas jóvenes. El Plan establece un marco legal que permite que se promuevan por promotores públicos o privados viviendas protegidas para el alquiler para los jóvenes.

-Proponen que todas las viviendas de construcción pública sean en alquiler, así como que todas las viviendas protegidas actualmente vacías se cedan en alquiler. El Plan se enfoca al fomento de la vivienda en alquiler, contemplándose ayudas prioritariamente para este régimen de cesión, pero no puede impedirse que las entidades o propietarias de las viviendas puedan cederla en otro régimen.

-Solicitan que las viviendas protegidas se mantengan como patrimonio de la administración, prohibiéndose su privatización. El Plan no es el instrumento adecuado para regular el régimen jurídico de las viviendas del parque público residencial.

-Solicita que se flexibilice el uso de las viviendas protegidas, permitiendo el cambio de régimen de acceso de los propietarios particulares, tanto actuales como futuros. No es objeto de regulación mediante el Plan. Se recogerá en el Reglamento.

-Interesa que se investigue a los promotores que retienen viviendas protegidas destinadas a la venta, de forma que puedan destinarse al alquiler de personas necesitadas a través de los Registros o de los Servicios Sociales. No es objeto de regulación mediante el Plan.

Sección 1ª Viviendas y alojamientos protegidos calificados conforme al presente Plan

Artículo 22. Calificación.

ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE HUELVA Y SU PROVINCIA

Interesan que se sustituya el término clasificación con el de calificación referido a los suelos. **SE ACEPTA.**

AVRA

-Consideran que la calificación de los alojamientos necesita una regulación específica. El procedimiento de calificación se regula en el Reglamento de Viviendas Protegidas, no en el Plan.

-Solicitan que permanezca la posibilidad de calificar alojamientos para determinados colectivos, no sólo los previstos en la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda. Para el resto de personas, como jóvenes, mayores, etc. pueden calificarse viviendas con estancias de uso comunitario, según lo previsto en el art. 26.1 del Plan.

CEA

-Alegan que resulta insostenible la vivienda protegida para venta sin ningún tipo de ayuda, por lo que solicitan que se anule la obligación de cumplimiento de las normas técnicas de diseño y calidad. Sin perjuicio de la necesaria revisión de dichas normas, lo que se abordará en el futuro, no se entiende que el cumplimiento de las mismas haga insostenible la promoción.

-Proponen un nuevo programa de viviendas protegidas de "Alta Eficiencia Energética" y tres subprogramas para las viviendas protegidas de régimen tasado. Puesto que no se contemplan

ayudas para la promoción de viviendas ni otros incentivos, parece innecesaria la existencia de los programas propuestos.

-Proponen una redacción alternativa al apartado 4, eliminando la necesidad de que el Ayuntamiento compruebe la existencia de demanda adecuada antes de emitir la calificación provisional. **SE ACEPTA.**

FADECO

-Reiteran observaciones de la CEA en cuanto a la existencia de viviendas protegidas sin ayudas y comprobación de la existencia de demanda adecuada antes de expedir la calificación provisional. **Se acepta.**

-Proponen sustituir el nombre de las "viviendas protegidas de régimen tasado" por el de "viviendas de precio limitado". **SE ACEPTA.**

VIMCORSA

-Que en este artículo se prevea la posibilidad de calificar viviendas libres deshabitadas. Se regulará en el Reglamento.

-Y que la calificación recaiga exclusivamente sobre el derecho de uso, que será como mínimo de tres años. Debe ser regulado en el Reglamento.

Artículo 23. Personas destinatarias de viviendas protegidas.

AVRA

-Considera excesivo el límite de 5,5 veces para viviendas protegidas de régimen tasado. No se acepta.

-Deberían establecerse ingresos mínimos para el acceso a las viviendas en arrendamiento no destinadas a la exclusión social. No parece adecuado, dada la situación económica de las familias demandantes de vivienda protegida, limitar el acceso a las viviendas en alquiler por motivos económicos, sin perjuicio de que puedan exigírseles por el promotor las garantías previstas en el Ley de Arrendamientos Urbanos.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

-Debe mantenerse el límite de ingresos máximos en 5,5 veces el IPREM. **SE ACEPTA.**

-No se contemplan actuaciones para "otros" grupos de especial protección como jóvenes o mayores. Aunque no hay programas específicos, son grupos de especial protección, lo que implica que los Registros de Demandantes pueden establecer cupos para ellos en las promociones, y al ponderarse sus ingresos de forma más beneficiosa tienen más facilidad para la adjudicación de una vivienda protegida.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

-No consideran justificado destinar recursos a personas con ingresos de 5 veces el IPREM. No se destinan ayudas económicas directas, sólo la posibilidad de promover viviendas protegidas en suelos condicionados.

FADECO

Solicitan que el límite de ingresos para las viviendas de régimen tasado sea de 5,5 veces el IPREM y no 5 veces. **SE ACEPTA.**

FEDERACIÓN GRANADINA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA

Interesan que se incluyan como destinatarios preferentes de las viviendas protegidas a las unidades familiares que tengan uno o más miembros con algún tipo de discapacidad. Ya aparecen entre los grupos de especial protección.

Artículo 24. Personas destinatarias de alojamientos protegidos.**AVS**

-Propone añadir como destinatarias de los alojamientos a personas que se encuentren en algún grupo de especial protección. No se acepta. Se estima procedente que las personas destinatarias sean las referidas en el art. 20 de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda. Para el resto de personas, como jóvenes, mayores, etc. pueden calificarse viviendas con estancias de uso comunitario, según lo previsto en el art. 26.1 del Plan.

-Solicitan que la acreditación de sus circunstancias pueda llevarse a cabo por los promotores o gestores públicos. No se acepta. Entendemos más adecuado que sean los servicios sociales comunitarios.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

-Efectúa la misma alegación que AVS respecto de los alojamientos. No se acepta.

Artículo 25. Duración de la calificación.**ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE HUELVA Y SU PROVINCIA**

Critica el elevado plazo de calificación, superior al del Plan anterior y que no se permita la descalificación, pues limita la capacidad de mejora de los posibles compradores. No se acepta. Confunden sujeción al régimen legal de vivienda protegida durante 30 años con prohibición de transmisión durante dicho periodo. Sin embargo, dicho plazo en la actualidad es de 10 años.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Interesa que se establezcan los programas en los que se pueda descalificar las viviendas antes del plazo previsto, para dar salida al stock de viviendas vacías sin vender. No se acepta.

CEA

Interesan que se disminuya de 30 a 10 ó 15 años, para la recuperación del sector de la construcción y dinamización del mercado inmobiliario. No se acepta. Confunden sujeción al régimen legal de vivienda protegida durante 30 años con prohibición de transmisión durante dicho periodo. Sin embargo, dicho plazo en la actualidad es de 10 años.

FADECO

Reiteran observación de la CEA. No se acepta.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Interesan que las viviendas no sean descalificables, salvo excepciones aprobadas por el Consejo de Gobierno. Ya se ha previsto en el Plan que no se puedan descalificar.

Solicita que las viviendas protegidas nuevas o acogidas a planes anteriores no puedan descalificarse y conformen un parque público de viviendas en alquiler. Respecto a las nuevas, ya se ha previsto en el Plan la no descalificación. Sin embargo, las anteriores deberán regirse por la normativa al amparo de la cual se calificaron.

UGT

Entienden que la duración de la calificación debe ser toda la vida útil de la vivienda. No se acepta. 30 años es un período de tiempo suficiente, sobre todo teniendo en cuenta que la calificación se mantiene mientras el suelo permanezca calificado.

VIMCORSA

-Proponen que la calificación tenga carácter permanente. No se acepta. 30 años es un período de tiempo suficiente, sobre todo teniendo en cuenta que la calificación se mantiene mientras el suelo permanezca clasificado.

Artículo 26. Superficie y diseño para la calificación.

AVRA

-Entiende que debe regularse un procedimiento para la calificación como viviendas protegidas de las viviendas ya construidas, que incluya la exención de las normas de diseño. El procedimiento ha de regularse en el Reglamento. En cuanto a la exención, se establece la posibilidad en el apartado 2.
-Regulación específica de los alojamientos independiente de las normas generales. No es necesario puesto que se regula en el apartado 3 y en el apartado 1 se prevé la posibilidad de calificar viviendas que se encuentren en edificaciones con estancias de uso comunitario.

CACOA

Entienden que deben revisarse los límites establecidos. Se ha recogido el límite de 90 metros cuadrados recogido en el Plan Estatal.

CEA

Solicita que sean los Ayuntamientos los competentes para exceptuar de las limitaciones de superficie y diseño en la calificación de viviendas ya construidas. No se acepta. La normativa sobre diseño y calidad de la vivienda protegida es competencia de la Comunidad Autónoma, siendo necesaria la intervención de la Administración autonómica para su exención.

CERMI

Debe sustituirse el término minusvalía por el de discapacidad. **SE ACEPTA.**

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

En el apartado 5 proponen sustituir la palabra minusvalía por discapacidad. **SE ACEPTA.**

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN (CHAP)

Debería regularse el procedimiento para dictar la resolución a la que se alude en el apartado 2. El procedimiento se regulará en las normas de desarrollo del Plan.

FADECO

Reiteran observación de la CEA. No se acepta.

FEDERACIÓN GRANADINA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA

Solicitan modificar la referencia legal por la Ley 26/2011 y el artículo 111 del Decreto 292/2009. Se elimina la referencia a la Ley 1/1999.

VIMCORSA

Alega que la superficie de las plazas de aparcamiento debe ser de 30 metros (5m X 2,5 m). La superficie señalada en el precepto es la máxima repercutible en el precio, lo que no impide que pueda ser mayor.

Artículo 27. Módulo básico.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Entienden que no está justificado el mantenimiento del módulo. El módulo se mantiene, pero puede ser modificado por orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda.

FACUA

Interesa la revisión del módulo y los porcentajes aplicables, para garantizar los esfuerzos máximos previstos en la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda. Se efectuará si se considera necesario mediante orden, como permite el artículo.

UGT

Entienden que debe disminuirse el importe del módulo. Se efectuará si se considera necesario mediante orden, como permite el artículo.

Artículo 28. Precio de referencia.

AVRA

Regulación específica de los alojamientos independiente de las normas generales. Se regula en el apartado 2.

CEA

-Proponen que el coeficiente para la determinación del precio de las viviendas de régimen especial sea el 1,5. **SE ACEPTA.**

-Solicitan que se aclare que el cálculo del precio es aplicable a la venta y al alquiler. No parece necesario, puesto que el precio de referencia es aplicable a ambas formas de cesión y se tiene en cuenta para calcular el precio máximo tanto de venta como de alquiler que se regula en el artículo siguiente.

FADECO

Reiteran observaciones de la CEA. La primera se acepta y la segunda no.

UGT

Solicitan que se disminuyan los coeficientes aplicables. No se acepta.

Artículo 29. Precios máximos.**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

No se regula la actualización del precio una vez transcurridos cuatro años desde la calificación definitiva. Entendemos que debe ser regulado en el Reglamento.

Artículo 30. Percepción de cantidades a cuenta.**CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS**

Estiman necesario que prevea que en todo caso mediante seguro o aval se garantizarán las cantidades entregadas a cuenta, aunque no exista licencia o proyecto de construcción. En las viviendas protegidas la autorización para percibir cantidades a cuenta ha de ser solicitada una vez obtenida la calificación provisional, para la que es necesario que se presente el proyecto.

Artículo 31. Viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento.**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

Lo establecido en este artículo limita a los Ayuntamientos la posibilidad de obtener ingresos por la enajenación de estos suelos, dificultando su venta. La promoción de viviendas para los colectivos más desfavorecidos debe primar sobre la obtención de ingresos por el Ayuntamiento.

Sección 2ª Viviendas y alojamientos protegidos acogidos a anteriores planes de vivienda**Artículo 33. Exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas.****AVS**

-Propone añadir como situación para la exención de devolución de la subvención el que por el promotor se modifiquen las condiciones de los préstamos obtenidos para financiar las viviendas en alquiler o alquiler con opción de compra. No es necesaria la devolución de ayudas autonómicas en el supuesto contemplado, con lo que no procede la exención.

-Igualmente, añadir que no se perderán las ayudas reconocidas pendientes de recibir por el promotor. Se acepta, siempre que se mantengan las condiciones previstas en el correspondiente convenio (artículo 37).

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. **SE ACEPTA.**

Artículo 34. Venta de viviendas calificadas en alquiler con opción de compra.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que FACUA. No se acepta.

FACUA

Necesidad de establecer un procedimiento. No se acepta. La tramitación se regulará mediante Orden.

AVRA

-Solicitan reducción del plazo para el ejercicio de la opción de compra. Se entiende que dos años es un plazo razonable.

-Entienden que debe regularse específicamente este régimen de forma separada también para las viviendas que se califiquen a partir de ahora acogidas a este Plan. **SE ACEPTA** en cuanto al precio de renta.

-Solicitan que se articulen ayudas al inquilino y otra parecida a la antigua AEDE para el momento en que se ejercite la opción de compra. Las disponibilidades presupuestarias no permiten establecer otras ayudas que las previstas ni ayudas para la compra de viviendas y parece improcedente regular nuevos programas sin ayudas.

Artículo 35. Viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda y no adjudicadas.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Considera que se podría haber incluido una fórmula como la de la Disposición Adicional cuarta del Plan Estatal, sobre la posibilidad de descalificar viviendas protegidas en venta. Se ha preferido no establecer un plazo para solicitar la descalificación, como sí efectúa el Plan Estatal.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que FACUA. No se acepta.

FACUA

Necesidad de establecer un procedimiento. No se acepta. La tramitación se regulará mediante Orden.

REGISTRADORES

Entienden que el cambio de régimen aplicable a las viviendas habrá de hacerse constar en el Registro de la Propiedad por nota extendida a continuación de la practicada para hacer constar la calificación definitiva. **SE ACEPTA.**

Artículo 36. Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.

AVRA

-Considera discriminatorio la existencia de ayudas sólo para aquellas personas que no las hubieran recibido por falta de disponibilidad presupuestaria. Las disponibilidades presupuestarias no permiten establecer nuevas ayudas para acceso a la vivienda en propiedad.

-Debe limitarse a un porcentaje de la cuota, sin garantizar esfuerzos. En el precepto no se contempla la garantía de esfuerzos.

-Propone dos criterios más de priorización, en función del régimen de la vivienda y de su adecuación a la composición de la unidad familiar. El objeto de la ayuda es paliar el esfuerzo económico en la adquisición de la vivienda a las personas que la compraron con la expectativa de una determinada ayuda, por lo que resulta indiferente el régimen o la composición familiar actual.

ASOCIACIÓN AFECTADOS VIVIENDA PROTEGIDA ANDALUCÍA

Solicitan que se elimine el apartado 5, de forma que no se reduzcan las ayudas concedidas en su día con sus correspondientes prórrogas. Las disponibilidades presupuestarias exigen concentrar los esfuerzos en las familias más necesitadas.

AVS

Próponen que se añada que la ayuda comprenderá la parte del precio de la vivienda aplazada por los promotores y no financiada por el préstamo. No es necesario, puesto que el precepto comprende todas las ayudas solicitadas en su momento.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA

Consideran improcedente la reducción de ayudas a personas a las que se les prometió en un determinado momento. Las disponibilidades presupuestarias exigen concentrar los esfuerzos en las familias más necesitadas.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

UGT

Solicitan que la ayuda tenga carácter anual y garantice que las cantidades a satisfacer por la unidad familiar no supere la tercera parte de sus ingresos. El precepto comprende las ayudas solicitadas en su momento, puesto que su objeto es paliar el esfuerzo para la compra de las personas que la efectuaron contando con determinadas ayudas.

Artículo 37. Ayudas a promotores de viviendas para el alquiler.

AVS

Solicitan modificar la redacción en el sentido de que las ayudas se reconozcan para la totalidad del periodo subsidiado, aunque se abonen cuando haya crédito. No es posible comprometer crédito si no existe.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Sustituir por ayudas a personas promotoras. **SE ACEPTA.**

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA

Solicitan que se reconozcan las subsidiaciones para la totalidad del periodo subsidiado, aunque se abonen en periodos posteriores por falta de disponibilidad presupuestaria. Para dictar las resoluciones es necesario comprometer el crédito, lo que no puede efectuarse si no existe.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

VIMCOSA PROPONE UNA NUEVA SECCIÓN

Iría destinada a regular un procedimiento de selección de la vivienda del parque público. Debe ser regulado en el Reglamento.

CAPÍTULO II FOMENTO DEL ALQUILER

Sección 1ª Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Considera inviable económicamente este Programa. No se acepta.

Artículo 38. Objeto.

AVS

Solicitan que se añada un apartado c) en el que se establezca que los Planes Municipales de Vivienda puedan modificar esta reserva para adecuar la oferta a la demanda real del municipio. **SE ACEPTA.**

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Interesan una clarificación de lo referido a las prórrogas del contrato de arrendamiento. **SE ACEPTA.**

REGISTRADORES

Entienden que el apartado 4 podría vulnerar lo establecido en la Disposición Adicional 1ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos. No se acepta. Confunden plazo de duración del contrato de arrendamiento con periodo de calificación de las viviendas.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Solicitan que no se remita al Plan Estatal quienes pueden ser promotores, estableciendo que sean solo entidades públicas. **SE ACEPTA.**

Artículo 39. Procedimiento.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Propone que para participar en la convocatoria no sea necesario aportar la calificación provisional, sino que la misma pueda emitirse una vez que se conozca que la actuación ha sido seleccionada. **SE ACEPTA.**

Artículo 40. Cuantía de las ayudas.**AVS**

Solicita que sea obligatorio el establecimiento de ayudas autonómicas. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

La ayuda es mínima y contradice el objeto del Plan de promover el alquiler. No se acepta.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA

Entienden que deben incrementarse las ayudas, pues las previstas son insuficientes, haciendo inviable dicho programa para los Ayuntamientos, teniendo en cuenta lo previsto en el art. 25 de la Ley 20/2013 de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. No se acepta.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Propone que se aumente la ayuda autonómica para hacer viables las actuaciones. No se acepta.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Solicitan que la ayuda autonómica no sea fija, sino variable, en función de los programas de alquiler reducido para personas vulnerables. Se modulará en la Orden de desarrollo. En el Plan las cuantías que se prevén son las máximas.

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

Solicitan que se prevea la financiación, además de la que se contempla, mediante acuerdos con las entidades de crédito y aumentar los compromisos de financiación. No se acepta.

UGT

Proponen que se modifique la redacción, haciendo obligatorio el establecimiento de las ayudas. No se acepta.

Sección 2ª Medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler**Artículo 41. Programa de intermediación.**

-Entiende necesario que las entidades de intermediación adquieran una actitud proactiva en la incorporación de viviendas al programa y que se vincule a todos los programas de fomento del alquiler o rehabilitación que puedan servirle de apoyo para garantizar una mayor fluidez en la conformación de la bolsa de viviendas. La actitud depende de las propias entidades.

-Considera además que deben vincularse al proceso de diagnóstico del Plan Municipal, para trabajar con los propietarios y conocer las causas por las que las viviendas permanecen vacías y garantizar el éxito de este programa y los vinculados a la puesta en uso de las viviendas vacías. Ya se contempla como contenido del Plan Municipal el diagnóstico sobre las viviendas deshabitadas y el programa de actuación.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Estima necesaria la dotación de disponibilidad presupuestaria para la encomienda que se efectúa a las entidades de intermediación cuando sean entes locales. No hay encomienda. El Programa es voluntario.

Artículo 42. Programa de ayudas a personas inquilinas.

ASOCIACIÓN PROHÁBITAT

Le sorprende que no existan programas específicos de ayudas en áreas de especial concentración de familias en riesgo de exclusión a convenir con el Ayuntamiento posibilitando que ambas ayudas sean compatibles. No se acepta. Esta ayuda va destinada a familias que necesiten ayudas para el pago del alquiler y que no tienen por qué estar concentradas en determinadas áreas.

AVRA

- Considera alto el límite de ingresos. No se acepta.
- Solicita que se recojan más requisitos para acceder a esta ayuda, sin dejarlos a su regulación mediante Orden, como límite de la renta subvencionada, límite de esfuerzo de la unidad familiar, plazo de concesión de la ayuda y, en su caso, condiciones para su prórroga. No se acepta.

AVS

- Solicita modificar el nivel de ingresos máximos de las personas beneficiarias de esta ayuda. No se acepta. En la Orden se modulará la ayuda en función de los ingresos.
- Propone que se regule una prórroga automática de las ayudas con el límite de duración del Plan. No se acepta.
- Interesa que se establezca un sistema de aseguramiento colectivo que cubra el impago y arreglo de desperfectos. El aseguramiento está previsto en el artículo 41.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

- Interesa que además de los ingresos, se tenga en cuenta la composición familiar de los solicitantes, tomando como referencia la Cuantía Límite de Ingresos de la Unidad de Convivencia en vez del IPREM, para cuya cuantía propone la fórmula. Se acepta parcialmente.
- Solicita que se establezca una prórroga automática de las ayudas con el plazo de duración del Plan. No se acepta.
- Interesa que se establezca un sistema de aseguramiento colectivo que cubra el impago y arreglo de desperfectos. Está previsto en el artículo 41.

AYUNTAMIENTO DE MARTOS

Solicitan que se regule una ayuda para a emancipación de los jóvenes, como la Renta Básica de Emancipación. Los jóvenes son grupo de especial protección y por tanto destinatarios prioritarios de estas ayudas.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

- Proponen añadir como colectivos a priorizar a las unidades familiares en las que convivan personas menores y a los menores de 35 años extutelados por la Junta de Andalucía. Los jóvenes son grupo de especial protección y por tanto destinatarios prioritarios de estas ayudas.

-Solicitan instaurar la renta básica de emancipación para los jóvenes con el fin de que no destinen más del 30% de sus ingresos al acceso a la vivienda. Los jóvenes son grupo de especial protección y por tanto destinatarios prioritarios de estas ayudas.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

MESA TERCER SECTOR

Las ayudas económicas deben complementarse y acompañarse de apoyos sociales, en el caso de personas sin hogar o en exclusión residencia severa. No se considera necesario.

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

-Interesan que se contemplen dos programas, uno destinado a personas que están fuera del mercado del alquiler y otro dirigido a personas que ya ha entrado en dicho mercado y tienen dificultad para abonar la renta mensual. No se considera necesario, el Programa permite ambas opciones, como se regula en el apartado 1.

-Proponen redefinir el programa dirigido a personas que no pueden acceder al mercado del alquiler, contemplando la firma de convenios con Ayuntamientos y aportando medios materiales ambas partes, garantías a los propietarios a través del Programa de Intermediación y la existencia de un solo gestor en la concesión de ayudas. Se acepta parcialmente.

UCA/UCE

En el apartado 5 consideran necesario el establecimiento de un plazo para la publicación de la Orden. El plazo se establece ya en la Disposición final tercera.

Artículo 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.**AL ANDALUS**

Solicitan que se clarifique la redacción del apartado 2. No se considera necesario.

AVRA

-Piden establecer como requisitos objetivables matemáticamente, con carácter limitativo o de priorización la ponderación entre nivel de ingresos, cuantía de la renta y composición familiar. El baremo se establecerá en la Orden que regule las ayudas de este programa y las convoque.

AVS

Propone añadir un apartado que permita suscribir convenios con municipios que tengan parque de viviendas en mal estado y un volumen de demandantes alto para que se incorporen al programa viviendas sueltas cuyos propietarios sean personas físicas. El apartado 1 permite que además de edificios completos, se acojan al programa un número de viviendas en la misma localización, en la forma que se definirá mediante Orden, previéndose que el alquiler se gestione por Administraciones públicas, como pueden ser los Ayuntamientos.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Formula la misma propuesta que AVS. No se estima.

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Solicitan mayor precisión en cuanto a qué se entiende por "gestionar el alquiler". No se considera necesario.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que AL-ANDALUS. No se considera necesario.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA

-Deben incentivarse convenios de colaboración con municipios cuyo parque de viviendas vacías sea importante y esté en mal estado, permitiendo que se incorporen al programa viviendas sueltas. No se acepta. Las ayudas para rehabilitación de viviendas se destinan a personas propietarias que las habiten.

-Debe permitirse que los propietarios sean personas físicas individuales. En el apartado 1 se prevé que los gestores del alquiler sean entidades públicas o sin ánimo de lucro, pero no se especifica quienes puedan ser los propietarios.

-Interesan que se conecte este programa con un sistema de ayudas a la rehabilitación autonómica, con el compromiso de destinar las viviendas tras la rehabilitación al alquiler de personas inscritas en los Registros de Demandantes. No se acepta. Las ayudas para rehabilitación de viviendas se destinan a personas propietarias que las habiten.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

CAPÍTULO III

MEDIDAS DE CARÁCTER HABITACIONAL

VIMCOSA

Propone que se regule aquí un programa de cooperativas de viviendas. No se acepta.

Sección 1ª Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción

AVS

Considera este programa incompatible con el marco legal de la construcción. No se acepta.

CACOA

Cuestiona la existencia de este programa desde el punto de vista técnico, considerando incompatible el trabajo de los autoconstructores con las determinaciones de la LOE. La cooperativa de autoconstructores, como promotora, deberá cumplir la normativa aplicable. Se añade en el apartado 3 del artículo 46.

FRANCISCO MORENTE LÓPEZ (Concejal del Ayuntamiento de Antequera)

-Propone que se incorpore el concepto de vivienda creciente, para que en el futuro pueda construirse un espacio relacionado con el autoempleo y el emprendimiento de los cooperativistas. Podría ser objeto de regulación en la norma de desarrollo.

-Considera de interés establecer la obligatoriedad de construir en el mismo proyecto un 20% adicional, cuyo resultado se incorporaría al parque municipal de viviendas para atender a colectivos en riesgo de exclusión. No se acepta.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

REGISTRADORES

Alegan que no se cita la obligatoriedad de que el edificio cuente con el seguro decenal a que se refiere la Ley de Ordenación de la Edificación, lo que incrementará los costes. La cooperativa de viviendas como promotores deberá asumir dicho coste. Se añade en el apartado 3 del artículo 46: asumiendo las obligaciones derivadas de dicha condición.

Artículo 44. Objeto.**AVRA**

Propone que además de la autoconstrucción se incluya la autopromoción. No se acepta. Son conceptos diferentes.

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Sugieren un cambio en la redacción. No se acepta.

Propone que se distingan dos programas, uno de autoconstrucción y otro de autopromoción, destinada a personas con ingresos de 2,5 a 5 veces IPREM, con las mismas ayudas, excepto la destinada al pago de los materiales, y para la que se pudieran destinar suelos de propiedad municipal que se ofertaran a través del Plan Municipal o mediante publicaciones semestrales. No se acepta. Son conceptos diferentes.

Artículo 45. Agentes intervinientes.**AVS**

Proponen que ya que son los Ayuntamientos los que ceden el suelo, asuman también la redacción del proyecto, dirección de las obras y asesoramiento, participando la Consejería en la financiación de la obtención del suelo, impuestos y estudios geotécnicos. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

-Estiman que el que el Ayuntamiento asuma los impuestos, tasas y arbitrios que graven la promoción vulnera el TR de la Ley de Haciendas Locales. No se establece un beneficio fiscal sino que su pago lo soporta el Ayuntamiento.

-Se establece una delegación a los Ayuntamientos sin dotación económica, lo que contraviene la Ley de Autonomía Local. Acogerse al programa es voluntario para los Ayuntamientos, con lo que no se efectúa ninguna delegación o encomienda.

-Las cooperativas a las que se ceda el suelo deben carecer de ánimo de lucro, pues en otro caso no sería posible la cesión gratuita. El artículo 76.c) de la LOUA cita expresamente a las cooperativas para la promoción de viviendas protegidas como posibles cesionarias a título gratuito de los

patrimonio públicos de suelo. Puesto que la cooperativa han de formarla los propios autoconstructores, es evidente la ausencia de ánimo de lucro.

AYUNTAMIENTO DE MARTOS

-Estima contradictorio que los autoconstructores tengan que constituirse en cooperativa, cuando se trata de viviendas unifamiliares. No es contradictorio. La cooperativa se constituye para la promoción.

-Debería establecerse la posibilidad de la colaboración familiar. Se puede prever en la norma de desarrollo del programa.

CACOA

Estiman necesario que se concrete la forma en que la Consejería se hará cargo de los proyectos técnicos y dirección de las obras, que entiende deben ser desarrollados por profesionales en ejercicio libre. Se establecerá en la norma de desarrollo del Plan.

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Proponen un cambio en la redacción. No se acepta.

FRANCISCO MORENTE LÓPEZ (Concejal del Ayuntamiento de Antequera)

-Propone que los Ayuntamientos puedan ceder en usufructo durante el periodo del proceso de construcción las instalaciones, herramientas y utillaje de los centros de formación y escuelas taller propios, compatibilizando los usos con los propiamente formativos que tuviera que desarrollar la institución local, reflejándose la forma en el convenio de actuación. El Plan no impide que pueda efectuarse.

-Interesa que se prevea la concesión de un préstamo cualificado al cooperativista de 20.000 euros por vivienda y con un periodo de carencia de 2 años, que se satisfaría por mensualidades. No se acepta. No se excluye que la cooperativa pueda pactar con entidades financieras la concesión de préstamos.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

Propone eliminar la necesidad de lo los autoconstructores se asocien en cooperativas y se permita la autoconstrucción individual, mediante una oferta de suelo de los Ayuntamientos en el Plan Municipal o publicándola con carácter semestral para esta finalidad. No se acepta.

Artículo 47. Procedimiento.

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Sugieren repasar la redacción. Se acepta. Se añade "adjudicándose".

Artículo 48. Selección de las personas autoconstructoras.

AVRA

-Considera que el sistema de selección puede chocar con los procedimientos de selección de personas adjudicatarias de los Registros. Se prevé que las personas beneficiarias tienen que estar inscritas. Las características de la actuación aconsejan que la selección se aparte del procedimiento general.

-Dadas las dificultades y complejidad de este programa y los problemas jurídico administrativos que conlleva, propone que se sustituya por el de "autopromoción en régimen de cooperativa", en cuyo caso procedería eliminar el apartado 3 del artículo 45. No se acepta. Son conceptos diferentes.

FRANCISCO MORENTE LÓPEZ (Concejal del Ayuntamiento de Antequera)

Propone que en el listado de personas autoconstructoras se prevea la existencia de suplentes, para evitar parálisis de las actuaciones, y criterios de autoevaluación permanentes para actuar de forma eficaz. Se acepta, pero la elaboración de las listas, con las personas suplentes, se regulará en la Orden de desarrollo de este programa.

Sección 2ª Programa de permutas protegidas de vivienda

CACOA

Considera que deben simplificarse al máximo los mecanismos técnicos de adecuación de las viviendas libres a protegidas. La permuta no implica calificación de la vivienda libre.

REGISTRADORES

Cuestionan que se permita permutar viviendas libres con protegidas, de forma que el propietario de éstas se verá libre de limitaciones, que pasarán al dueño de aquélla. La participación en este programa, con las posibles limitaciones que conlleve, es voluntaria.

Artículo 49. Objeto.

AVRA

Considera que no está claro cómo se intervendría respecto a las viviendas libres. Las actuaciones que incluye la intervención tanto en las viviendas libres como en las protegidas se encuentra en el artículo 51.

CAPÍTULO IV

PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

AL-ANDALUS

Solicitan que se priorice y potencie el aumento de viviendas del parque público, destinado a personas en riesgo de exclusión social y se mejore su estado de conservación. Existen medidas tanto para aumentar el parque de viviendas públicas (programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler y programa de incorporación de viviendas al parque público), como para mejorar su estado de conservación.

AVS

Interesan que este programa sea extensible a todas las viviendas del parque público, no sólo al de la Comunidad Autónoma. No se acepta. La sección 1ª por su propio contenido debe afectar sólo al

parque titularidad de la CAA y la sección 2ª ya incluye todo el parque público residencial sito en la CAA.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que AL-ANDALUS. No se acepta.

EMUVIJESA

Realizan la misma alegación que AVS. No se acepta.

Sección 1ª. Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma**AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ**

Formula la misma propuesta que el AYUNTAMIENTO DE GRANADA. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Estos preceptos deben hacerse extensivos a todo el parque público no sólo al de la Comunidad Autónoma. Los preceptos de esta sección por su propio contenido sólo pueden afectar al parque titularidad de la Junta de Andalucía. Se imponen obligaciones a AVRA, lo que no puede efectuarse con otros entes públicos.

Artículo 53. Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial.**FACUA**

Interesan que se incluya un contenido mínimo del Plan de mejora y mantenimiento del parque y que se definiera la forma de participación vecinal a que se refiere el apartado 3. No se acepta. En el mismo precepto se indica que se aprobará mediante Orden. Para la elaboración del mismo será necesario comprobar en cada momento las condiciones de las viviendas y la necesidad de la intervención.

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Consideran conveniente completar el apartado 2 en aras de la seguridad jurídica. No se acepta.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que FACUA. No se acepta.

Artículo 54. Programa de rehabilitación.**CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS**

Solicitan que se incluyan entre las actuaciones las que persigan la consolidación, dignificación y adecuación de los inmuebles. Ya está incluido en el artículo 53.1.

FEDERACIÓN GRANADINA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA

Proponen sustituir la palabra "podrá" por "deberá" respecto del contenido del programa de actuaciones para la mejora del parque público. No se acepta. Pueden no ser necesarias todas las actuaciones.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Interesan que se incorpore la posibilidad de contribución al pago de la renta a través de la colaboración en la autoreparación. No se acepta. Se suprimió a petición de varios vocales del Consejo del Observatorio de la Vivienda.

Sección 2ª: Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.**Artículo 56. Objeto****REGISTRADORES**

Consideran que se debe aclarar de qué tipo de cesión se trata y obligar a su inscripción en el Registro de la Propiedad. El propio precepto indica que es una cesión de uso y su inscripción en el Registro deberá ser potestativa, como ocurre con los contratos de arrendamiento.

UGT

Solicitan conocer la previsión de actuaciones y su dotación. Es difícil realizar una previsión al no depender sólo de la voluntad de la Administración, sino de las entidades titulares de las viviendas.

Artículo 57. Requisitos de las viviendas.**CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL**

En cuanto al apartado 1.d), interesan se defina el concepto de vivienda deshabitada por remisión a la Ley que lo regule. Se elimina el apartado.

Artículo 59. Destino de las viviendas**CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS**

Consideran necesario priorizar a las familias procedentes de desahucios. Están priorizadas en el caso de que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

UGT

Proponen que los destinatarios de las viviendas estén inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. **SE ACEPTA.**

Artículo 60. Permanencia en el Programa y devolución de las viviendas**CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL**

Interesan se estudie la posibilidad de regular un supuesto excepcional de recuperación de la vivienda cuando concurren circunstancias que lo justifiquen. No se estima necesario.

TÍTULO III
DISPOSICIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

AYUNTAMIENTO DE BAEZA

Interesa que se haga especial mención en el Plan a las ciudades declaradas Patrimonio Mundial en Andalucía y se reconozca la singularidad en la conservación de sus edificaciones, tanto de titularidad privada como pública, con aumento de las cuantías de financiación. Se reconoce para el programa de regeneración del espacio público.

AYUNTAMIENTO DE MARTOS

Dado que las viviendas y espacios objeto de los programas están ubicados en zonas BIC y conjuntos históricos, considera necesario dar una respuesta definitiva en sus criterios de aplicación y en la agilidad en la tramitación de expedientes que necesitan autorizaciones e informes de cultura. El procedimiento para la emisión de estos informes corresponde a la Consejería competente en materia de cultura.

DIRECCIÓN GENERAL DE FONDOS EUROPEOS

En los apartados "financiación" de cada uno de los programas que se financien con fondos FEDER se debe hacer mención de la financiación de fondos europeos, indicando que las actuaciones que se desarrollen en el ámbito de estos programas se financiarán con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020. **SE ACEPTA.**

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA

Entienden que se debería destinar un apartado específico a programas susceptibles de optar a financiación europea en el Nuevo Marco de Financiación 2014-2020. Ya está contemplada la financiación europea en los programas susceptibles de optar a ella (Anexo III).

CAPÍTULO I
MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA**Sección 1ª La infravivienda: aspectos generales****Artículo 61. Definición de infravivienda.****CACOA**

Consideran necesario que se concrete qué se entiende por legislación aplicable. En coherencia con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se ha utilizado la misma expresión incluida en su artículo 2.2, relativo a la definición de infravivienda.

Artículo 62. Mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.**AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ**

Solicitan que se incluya la posibilidad de que en los municipios que tengan desarrollados estudios técnico sobre infravivienda se puedan desarrollar acciones de eliminación de la misma sin esperar a la finalización del Mapa. Ya se contempla esta posibilidad en la Disposición adicional undécima.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Proponen añadir entre la información a recabar la cuantificación del número de personas menores de edad que residen en infraviviendas. **SE ACEPTA.**

UCA/UCE

Consideran que en el apartado 3 han de recogerse las formas o mecanismos para incentivar los procesos de participación vecinal. **SE ACEPTA.**

Sección 2ª Programa de transformación de infravivienda**Artículo 63. Objeto.****ASOCIACIÓN PROHÁBITAT**

Debería incorporarse la transformación de la infravivienda de fincas en régimen de alquiler. No se acepta.

CACOA

Entienden que en el apartado 4, para los casos en que se realicen ampliaciones para conseguir mejorar las condiciones funcionales, también se debería instar al cumplimiento del DB-HE0 y de los requerimientos recogidos en el DB-HE4, cuando se incorporen sistemas de captación solar para ACS. **SE ACEPTA,** se elimina la referencia al DB-HE1 y a cualquiera que resulte de obligado cumplimiento.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que FACUA. No se acepta.

EMUVIJESA

Solicitan que se incluya a los propietarios de viviendas en alquiler y a las personas arrendatarias. No se acepta.

FACUA

No consideran justificado que las actuaciones a que se refiere el apartado 3 sólo puedan ser objeto de financiación cuando sean complementarias de las previstas en el apartado 2. No tiene sentido financiar sólo las actuaciones del apartado 3 en una infravivienda, ya que para la consideración de ésta como tal, han de existir necesariamente graves deficiencias relativas al estado de conservación o su funcionalidad básica que habrían de ser subsanadas con la actuación.

Artículo 64. Personas beneficiarias.**ASOCIACIÓN DE PERSONAS SORDAS DE GRANADA**

Solicitan que se adjudiquen actuaciones a las personas sordas con pensiones no contributivas por debajo de una vez el IPREM. Dichas personas pueden acogerse a las ayudas en la medida que sus ingresos no superen el IPREM previsto en el precepto.

AVRA

No existe limitación del año de construcción de la edificación. Es indiferente la fecha de construcción cuando se trata de transformar una infravivienda.

AVS

Proponen que se incluyan también como beneficiarios a los arrendatarios. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Formulan la misma propuesta que la PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ. No se acepta.

EMUVIJESA

Solicitan que se incluya a los propietarios de viviendas en alquiler y a las personas arrendatarias. No se acepta.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

Solicitan que se incorpore como un nuevo supuesto las ayudas a personas propietarias de edificios plurifamiliares cedidos en alquiler que acrediten no tener medios para acometer las obras. No se acepta. No puede apoyarse a personas que arriendan infraviviendas.

REGISTRADORES

Ponen de manifiesto la contradicción entre que los promotores de estas actuaciones no puedan ser los arrendatarios y los del programa de rehabilitación autonómica sí. No se acepta.

Artículo 65. Condiciones y requisitos.

AVRA

Inclusión de que las limitaciones se inscriban en el Registro de la Propiedad. No parece necesario, ya que el control del cumplimiento de las obligaciones se podría realizar desde un plan de inspección sin necesidad de incrementar los gastos de los beneficiarios.

CACOA

-Considera que de conformidad con lo establecido en el art. 53 del Reglamento de Disciplina urbanística, hay obras que pueden autorizarse en las viviendas declaradas fuera de ordenación. El que puedan hacerse obras no significa que deban financiarse desde el Plan.

-Propone redacción alternativa al apartado 2.b). **SE ACEPTA.**

CEA

-Interesan que se amplíen las limitaciones aplicables a las viviendas resultantes de las actuaciones de transformación de infravivienda, obligando a que se destinen a domicilio habitual y permanente.

SE ACEPTA.

-También que no puedan transmitirse durante el plazo de 30 años, en coherencia con las viviendas protegidas. Se aumenta a 10 años el plazo de prohibición de transmisión, igual que las viviendas protegidas. No es lo mismo el plazo de calificación que el de prohibición de venta.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

- Formulan la misma petición que FACUA. No se acepta.
- Además interesan que se amplíe el plazo de no transmisión intervivos. **SE ACEPTA.**

FACUA

Propone redacción alternativa en el sentido de que las condiciones de seguridad estructural y constructiva sean acreditadas mediante informe de técnico competente. No parece necesario hacerlo constar, dado que puede llevar a pensar que las demás condiciones técnicas no tiene que comprobarlas técnico competente.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Solicita que se inste la devolución de las ayudas si se mantiene deshabitada la vivienda durante los cinco años posteriores a la concesión de la ayuda. Todo incumplimiento de los requisitos implica el reintegro de la subvención.

REGISTRADORES

- Entienden que el Registro de la Propiedad puede comunicar a la Administración andaluza las modificaciones de obra y de división horizontal, para que pueda comprobarse el cumplimiento de la superficie mínima y evitar la existencia de infraviviendas. No procede regular aquí esa comunicación, que sería más de carácter preventivo que relacionada con la ayuda en sí.
- Consideran que las administraciones deben hacer constar en el Registro de la Propiedad las viviendas que están calificadas como fuera de ordenación. No procede regular aquí esa posibilidad.

Artículo 67. Gestión.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Se obliga a los Ayuntamientos a aportar el trabajo social de apoyo y ejecución de obras complementarias de urbanización y de asunción de tasas e impuestos, lo que vulnera la Ley de Haciendas Locales, así como la LAULA porque se delegan funciones en los Ayuntamientos sin dotarles económicamente. No son obligaciones sino condiciones para aquellos Ayuntamientos que quieran gestionar, como entidades colaboradoras, el Programa en su municipio.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN (CHAP)

El artículo de la Ley de Bases de Régimen Local que se cita en el apartado 2 no es correcto. **SE ACEPTA.** Se elimina la referencia.

Sección 3ª Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda

Artículo 68. Objeto.

AVS

Apuntan que la encomienda que se efectúe a los Ayuntamientos vaya acompañada de una ayuda. La financiación se contempla en el artículo 71. No se trata de una encomienda, sino de una subvención instrumentada por convenio para aquellos Ayuntamientos que lo soliciten.

AVS PROPONE UN NUEVO ARTÍCULO

Este nuevo artículo se denominaría "transformación de infravivienda en edificios en cascos históricos" y regularía la posibilidad de realizar actuaciones en edificios plurifamiliares en alquiler, cuando los propietarios no dispongan de medios para la transformación, a cambio de mantener rentas asequibles. Los recursos con lo que se cuenta para este programa proceden de fondos europeos y sólo pueden acogerse viviendas del parque público o cuando las viviendas resultantes se incorporan al parque público.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Se obliga a los Ayuntamientos a aportar el 10% del coste de las actuaciones, lo que vulnera la Ley de Haciendas Locales. No se trata de una obligación sino de una condición para acceder a una subvención de hasta el 90%.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

EL AYUNTAMIENTO DE GUADIX PROPONE UN NUEVO PROGRAMA

Este nuevo programa tendría como objetivo específico la rehabilitación de las casas-cueva y su entorno con su propia financiación. Consideramos que no es necesario. Pueden acogerse a las ayudas de infravivienda, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional decimotercera.

AYUNTAMIENTO DE BAZA

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE BEAS DE GUADIX

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE BENAMAUREL

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE BENALÚA

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CANILES

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJAR

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CORTE DE BAZA

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CORTES Y GRAENA

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL CAMPO

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE FONELAS

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE GALERA

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE GOR

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE GORAFE

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE HUÉSCAR

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE MARCHAL

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE MORALEDA DE ZAFAYONA

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE ORCE

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE PURULLENA

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE VALLE DEL ZALABÍ

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LAS TORRES

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

AYUNTAMIENTO DE ZÚJAR

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

DIPUTACIÓN DE GRANADA

Realiza la misma petición que el Ayuntamiento de Guadix. No se acepta

CAPÍTULO II REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

Sección 1ª Programa de rehabilitación autonómica de edificios

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Interesan que se sustituyan las palabras comunidad de propietarios por comunidad de personas propietarias. **SE ACEPTA.**

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA

Entienden que se debería incorporar una fórmula más abierta que permita intervenir en edificios unifamiliares que lo necesiten como consecuencia de la ITE y para lo que no sea suficiente con las ayudas municipales, en coordinación con los programas de construcción sostenible. Este programa está destinado a la rehabilitación de elementos comunes de edificios plurifamiliares y no a viviendas unifamiliares.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que el Grupo Parlamentario Popular de Andalucía. No se acepta.

Artículo 72. Objeto.

ASOCIACIÓN DE PERSONAS SORDAS DE GRANADA

Expone determinadas necesidades de las personas sordas, como ascensores con puertas transparentes, dispositivos luminosos... Esas actuaciones están incluidas en los apartados 2.b).1) y 3).

AVRA

Manifiestan que la redacción da a entender que la totalidad del coste de la actuación podría estar financiada por la subvención sin aportación del beneficiario, lo cual consideran contraproducente. La financiación es parcial y se recoge en el art. 75.

CACOA

-Se debería incluir el cumplimiento de otras normas como la DB-HE3 o DB-HE4. **SE ACEPTA**, se elimina la referencia a IDB-HE1 y a cualquiera que resulte de obligado cumplimiento.

-Proponen ampliar el criterio de priorización del apartado 4.b) a los casos en que las personas cumplan 65 años durante la vigencia del Plan. Deberá cumplirse en el momento de la presentación de la solicitud.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que FACUA. No se acepta.

FACUA

Solicitan que se incluyan actuaciones que prevean mejoras en cuanto a racionalización y consumo más eficiente de recursos, como instalación de contadores individuales de agua. Ya está incluido, puesto que es una obligación de la normativa vigente, a la que se refiere el apartado 2.a).3.

Artículo 73. Entidades beneficiarias.

AL ANDALUS

Solicitan que se clarifique el apartado 2, sobre no prorrateo de las ayudas entre las personas propietarias que no fueran personas físicas. No se considera necesario.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Solicitan que puedan ser beneficiarios propietarios únicos de viviendas en alquiler, cuyos arrendatarios en el porcentaje que se estipule tengan ingresos hasta 2,5 IPREM, que no puedan acometer las obras por las rentas actuales del edificio y que se comprometen a que los futuros inquilinos se seleccionarán por el Registro de Demandantes. La experiencia ha demostrado que tales propietarios no solicitan las ayudas que se proponen. Además, la demanda de comunidades de propietarios ya supera las disponibilidades presupuestarias de las convocatorias.

CEA

Proponen texto alternativo de forma que sólo para determinadas actuaciones se tengan en cuenta los ingresos de los propietarios de las viviendas y únicamente para darles prioridad en el acceso a las ayudas en coherencia con el Plan Estatal. **SE ACEPTA.**

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que AL-ANDALUS. No se considera necesario.

FADECO

Realizan la misma observación que la CEA. **SE ACEPTA**

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA

Entienden que se debería incorporar una fórmula más abierta que permita intervenir en edificios unifamiliares que lo necesiten como consecuencia de la ITE y para lo que no sea suficiente con las ayudas municipales, en coordinación con los programas de construcción sostenible. Este programa está destinado a la rehabilitación de elementos comunes de edificios plurifamiliares y no a viviendas unifamiliares.

Artículo 74. Condiciones y requisitos.

CACOA

-Alegan que existen obras que pueden efectuarse en los edificios declarados fuera de ordenación. El que puedan hacerse obras no significa que deban financiarse.

-Insisten en que se actualice la normativa en cuanto al Informe de Evaluación del Edificio. Ya está actualizada.

-Proponen redacción alternativa del apartado 1.g) para que la redacción sea similar a la recogida en el Decreto 293/2009. Para aprovechar la financiación estatal, es necesario recoger las mismas condiciones que el Plan Estatal.

-En cuanto al apartado 4, solicitan que se establezca que en las sucesivas ayudas se priorizarán aquellas actuaciones encaminadas a objetivos no recogidos en ayudas anteriores. No se considera necesario.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Interesan que se añada en el apartado 4 a las personas en situación de dependencia. **SE ACEPTA,** aunque pensamos que la dependencia está incluida en la discapacidad.

REGISTRADORES

Entienden que no puede obligarse al propietario de una vivienda deshabitada a alquilarla por una decisión de la Junta de Propietarios, sino que sería preciso el consentimiento expreso del propietario afectado. **SE ACEPTA.**

Artículo 75. Tipo y cuantía de las ayudas.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Solicitan elevar la ayuda al 45% del coste de las obras en función de la renta familiar de los propietarios en caso de actuaciones imprescindibles para garantizar la habitabilidad. Estas ayudas se diseñan en compatibilidad con las previstas en el Plan Estatal, por lo que es posible alcanzar ayudas de mayor porcentaje.

Sección 2ª Programa de rehabilitación autonómica de viviendas

Artículo 78. Objeto.

AVS

Este programa debería ser más abierto, para atender a las necesidades de obras en edificios plurifamiliares que sean consecuencia del informe de la ITE y para las que las ayudas municipales sean insuficientes. El programa no impide que se acojan ese tipo de actuaciones. Las ayudas necesariamente se han de sujetar a convocatoria y otorgarse en régimen de concurrencia competitiva, por lo que no puede ser "más abierto".

CACOA

Se debería incluir el cumplimiento de otros documentos como el DB-HE4. **SE ACEPTA**, se elimina la referencia a IDB-HE1 y a cualquiera que resulte de obligado cumplimiento.

CERMI

Solicitan que se añada como actuación las destinadas a dotar de dispositivos de información, aviso o comunicación accesible a las personas con discapacidad sensorial. Se contemplan en el apartado 2.b) de manera implícita.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Interesan que se añada en el apartado 4 a las personas en situación de dependencia. **SE ACEPTA.**

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que FACUA. No se acepta.

FACUA

Solicitan que se incluyan actuaciones que incluyan mejoras en cuanto a racionalización y consumo más eficiente de recursos. Ya están incluidas.

Artículo 79. Personas beneficiarias.

ASOCIACIÓN PROHÁBITAT

Realizan la misma propuesta que el Grupo Parlamentario Popular, pero interesando que las viviendas tras la rehabilitación se gestionen por la Administración. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Formulan la misma propuesta que el GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA. No se acepta.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA

Interesan que los destinatarios puedan ser propietarios de viviendas vacías en mal estado, con el compromiso de destinar las viviendas tras la rehabilitación al alquiler de personas inscritas en los Registros de Demandantes. La experiencia de Planes anteriores demuestra que las solicitudes de ayudas por parte de residentes en viviendas con necesidades de rehabilitación ya superan las disponibilidades presupuestarias

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

Realizan la misma propuesta que el Grupo Parlamentario Popular de Andalucía. No se acepta.

Artículo 80. Condiciones y requisitos.

AVRA

Solicitan añadir una limitación para el caso de que el promotor sea el inquilino, en el sentido de que no procederá la resolución del contrato durante tres años, excepto en los casos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos. No se pueden imponer condiciones a una persona como el arrendador, que no es beneficiaria de la ayuda.

CACOA

-Existen obras que pueden realizarse en las viviendas declaradas fuera de ordenación. El que puedan hacerse obras no significa que deban financiarse desde el Plan.

-Proponen redacción alternativa al apartado 2.b). **SE ACEPTA**

-Respecto al apartado 4.b) propone especificar que en las sucesivas ayudas se priorizarán las encaminadas a objetivos no recogidos en ayudas anteriores. Entendemos que no es necesario.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Consideran que debe ampliarse el plazo de no transmisión intervivos. No se acepta.

Artículo 82. Gestión.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Se obliga a los Ayuntamientos a asumir tasas e impuestos, lo que vulnera la Ley de Haciendas Locales. No son obligaciones sino condiciones para aquellos Ayuntamientos que quieran gestionar, como entidades colaboradoras, el Programa en su municipio.

Sección 3ª Programa de adecuación funcional básica de viviendas

Artículo 83. Ayudas a la adecuación funcional básica de viviendas.

AL ANDALUS

Consideran que debe ser objeto de mayor desarrollo, estableciendo los requisitos, tipo y cuantía de las ayudas y criterios de priorización. Este programa está regulado en el Decreto 137/2002.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que AL-ANDALUS. No se acepta.

Sección 4ª Programa de rehabilitación energética del parque público residencial

AVS

Estiman que este programa debe englobar todo el parque público residencial sito en la Comunidad Autónoma de Andalucía y con la misma financiación. **SE ACEPTA.** Se regulan las ayudas con carácter genérico y se establece la posibilidad de que la Consejería pueda promover, a través de AVRA, actuaciones piloto de carácter demostrativo.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Realizan la misma propuesta que AVS. **SE ACEPTA.**

EMUVIJESA

Realizan la misma alegación que AVS. **SE ACEPTA.**

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. **SE ACEPTA.**

Artículo 84. Objeto.

MESA TERCER SECTOR

Ante la pobreza energética, solicitan que se proporcionen recursos adecuados, con el fin de habilitar antes de rehabilitar. La medida que se interesa no procede en el marco de un programa de rehabilitación.

Artículo 85. Selección de actuaciones.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Solicitan eliminar el criterio de priorización del apartado 5.a) pues entienden que obedece a criterios políticos y que las actuaciones han de llevarse a cabo en función de las necesidades reales de la población, al margen de la ubicación geográfica. **SE ACEPTA.**

Artículo 86. Ejecución de las actuaciones.

Artículo 87. Financiación.

AVS

Propone igualar las ayudas en todo el parque público residencial sito en la Comunidad Autónoma con independencia de quién sea el titular. **SE ACEPTA.** Se regulan las ayudas con carácter genérico y se establece la posibilidad de que la Consejería pueda promover, a través de AVRA, actuaciones piloto de carácter demostrativo.

Sección 5ª Rehabilitación singular**Artículo 88. Actuaciones de rehabilitación singular.****CERMI**

Interesan que se incluyan actuaciones relacionadas con la accesibilidad para personas con discapacidad. No procede. Están incluidas en los demás programas.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS GRUPO 1060 JOSE ANTONIO

Interesan que se prioricen las actuaciones firmadas con anterioridad por la Consejería y no ejecutadas. La disposición adicional duodécima ya establece la posibilidad de financiar con cargo al presente Plan las actuaciones con convenio firmado pendiente de ejecución.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Interesan incluir entre las actuaciones las de accesibilidad urgentes en los edificios en que residan personas con graves problemas de movilidad reducida. No procede. Están incluidas en los demás programas.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Interesan que se prioricen las ayudas ya concedidas con cargo a anteriores planes y con proyecto redactado y pagado por la Consejería, pero que no llegaron a firmar convenio de colaboración. **SE ACEPTA,** se modifica la disposición final segunda.

**CAPÍTULO III
REHABILITACIÓN URBANA****Sección 1ª Áreas de Rehabilitación Integral****AVS**

Alegan que no se prevé la continuidad de las áreas ya declaradas y en suspenso por falta de financiación. Efectivamente no se prevé.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Interesan que estas actuaciones se convenien, estableciendo prioridades en función de la necesidad física del tejido edificado y de sus ocupantes, incluyéndolas dentro de un convenio programa entre todas las administraciones concurrentes. Lo solicitado está implícito en la nueva redacción dada a esta sección.

AYUNTAMIENTO DE MARTOS

-En las zonas BIC y Conjuntos Históricos habría que establecer ayudas dirigidas a la rehabilitación de edificios singulares para acercar "servicios y viviendas de titularidad municipal ubicadas en las Áreas de Rehabilitación Integral" que se encuentran en estado de abandono cuando no de ruina. No se acepta.

-Estima que las actuaciones a financiar deberían incluir la elaboración de los proyecto y de realización de informes arqueológicos, en su caso. Obviamente, en el caso de ser necesarios, se financiarán entre los agentes intervinientes.

-Entre los agentes intervinientes debería incorporarse a las asociaciones de vecinos. Todo ello está implícito en la redacción dada a esta sección y será objeto de desarrollo en la normativa reguladora.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA

Efectúan la misma observación que AVS, añadiendo que debería contemplarse cuál es el futuro de estas Áreas y la posible adaptación de sus actuaciones a otras de los nuevos programas de ayudas. No se acepta.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

Artículo 89. Objeto.

VIMCORSÁ

Propone la incorporación de un apartado 3 relativo a la coordinación entre las distintas administraciones públicas y demás agentes intervinientes, así como entre las distintas Consejerías, y la participación de otras instituciones, organizaciones sociales y población afectada. **SE ACEPTA.**

Artículo 90. Delimitación.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Solicitan eliminar el apartado 6.a) y que se prioricen las actuaciones en función de las necesidades reales de la población, al margen de la ubicación geográfica. **SE ACEPTA.**

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

La delimitación y aprobación de estas áreas debe ser competencia del Consejo de Gobierno. No se acepta.

Artículo 91. Gestión.

AVS

Propone incluir en el apartado 3 a los Ayuntamientos, promotores o gestores públicos de vivienda como gestores de las actuaciones, además de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. **SE ACEPTA.**

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN (CHAP)

Se debería aclarar la naturaleza jurídica de la Oficina Técnica de Gestión. **SE ACEPTA.**

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. **Se acepta.**

Artículo 92. Financiación.

AVS

Propone incluir en el apartado 1 a los Ayuntamientos, promotores o gestores públicos. La financiación reflejada en este artículo es la correspondiente a AVRA, como entidad instrumental de la Consejería de Fomento y Vivienda

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

Sección 2ª Regeneración del espacio público

AVS

Propone que se mantenga la permanencia de todos los subprogramas del Plan Estatal de Reus, con la iniciativa de los Ayuntamientos. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Formulan la misma propuesta que AVS. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE BAEZA

Interesa que se haga especial mención en el Plan a las ciudades declaradas Patrimonio Mundial en Andalucía y se reconozca la singularidad en la conservación de espacios públicos, con aumento de las cuantías de financiación. **SE ACEPTA**, añadiendo un apartado 3.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR DE ANDALUCÍA

Efectúan la misma observación que AVS, añadiendo que deberían financiarse adecuadamente los programas de renovación y regeneración urbana para llevar a cabo tanto las prometidas conforme a planes anteriores como las nuevas que se impulsen por las administraciones. Estos programas pueden seguir desarrollándose dentro de las Áreas.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Interesan la recuperación de los programas iniciados en los años 2013 y 2014, como RE(U)SO y La Ciudad Amable. **Se acepta** respecto de la iniciativa La Ciudad Amable.

VIMCOSA

Propone un nuevo programa para la rehabilitación urbana sostenible, Re(u)So. No se acepta.

Artículo 95. Objeto.

AYUNTAMIENTO DE MARTOS

-La regeneración de espacios públicos, especialmente ubicados en zonas BIC y Conjuntos Históricos, debe incluir líneas de actuación y ayudas que permitan remodelar los espacios degradados y viviendas en ruina, integrándolos en el espacio urbano. **Se acepta parcialmente.**

-Debe incorporar también líneas de ayuda para el fomento del desarrollo económico y la generación de empleo a través de incentivos y beneficios fiscales. No puede ser objeto de este Plan.

FEDERACIÓN GRANADINA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA

Solicitan incluir la palabra "accesible" respecto del modelo de ciudad. **SE ACEPTA.**

Artículo 96. Selección de actuaciones.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Consideran que las propuestas que opten a ser seleccionadas habrán de incluir aspectos medioambientales y socioeconómicos. **SE ACEPTA.** Se incluye entre la e) y la f).

Artículo 98. Financiación.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Se obliga a los Ayuntamientos a aportar entre un 20% y un 50% del importe global, lo que vulnera la Ley de Haciendas Locales. La incorporación al programa es voluntaria. En el caso de que el Ayuntamiento quiera acogerse, es necesario que lo cofinancie.

Sección 3ª Rehabilitación de edificios públicos

Artículo 99. Objeto.

FEDERACIÓN GRANADINA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA

Interesan añadir la palabra "accesibilidad" en las actuaciones objeto del programa. La normativa exige cumplir las normas de accesibilidad.

Artículo 100. Selección de actuaciones.

FEDERACIÓN GRANADINA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA

Solicitan que se añada que las propuestas han de contemplar toda la normativa relacionada con la accesibilidad. No es necesario, la legislación vigente exige cumplir las normas de accesibilidad.

Disposición adicional primera. Publicidad institucional.

DIRECCIÓN GENERAL DE FONDOS EUROPEOS

Se debe recoger que en el caso de que las actuaciones cuenten con financiación FEDER, se deberá cumplir con la normativa europea de referencia. **SE ACEPTA.**

Disposición adicional segunda. Plazo de aplicación de la obligatoriedad de disponer de plan municipal de vivienda y suelo.

AYUNTAMIENTO DE GUADIX

Proponen que se flexibilice la exigencia de contar con Plan Municipal aprobado o en redacción para acceder a determinados programas, de forma que se sustituya que estén en redacción por que se haya iniciado la contratación para la redacción y se elimine la frase "no podrán acogerse". No se acepta. Un año es un plazo razonable y existen programas que deben llevarse a cabo preferentemente en los municipios en los que se haya justificado su necesidad en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Se debería establecer también un plazo para adaptar a este Plan los planes municipales ya aprobados. **SE ACEPTA**

CEA

-Proponen redacción alternativa del primer párrafo en el sentido de que los Ayuntamientos aprueben sus planes municipales con carácter previo a la revisión de sus instrumentos de planeamiento, eliminando el plazo de un año que aparece en la disposición. **NO SE ACEPTA**. Un año es un plazo razonable. Por otra parte, la propuesta podría incluso contravenir lo establecido en el Artículo 19 de la LOUA que regula en su apartado 1.a)1ª) el contenido documental de la Memoria de los PGOU, estableciendo que incluirá, en su caso y entre otros, los estudios complementarios de suelo y vivienda, por lo que dichos estudios no son obligatorios.

-Igualmente realizan redacción alternativa del segundo párrafo de esta Disposición, más coherente con lo establecido en el artículo 7. **SE ACEPTA PARCIALMENTE**.

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Interesan sustituir la palabra Plan por Decreto. **SE ACEPTA**.

FADECO

Realizan la misma observación que la CEA, en cuanto a eliminar el plazo de un año para la aprobación de los PMVS. No se acepta.

Disposición adicional tercera. Ingresos familiares.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Interesan que se elimine el lenguaje sexista. **SE ACEPTA**.

Disposición adicional cuarta. Referencias al precio o módulo básico estatal.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Entienden no justificada el importe fijado. Se podrá modificar mediante orden.

Disposición adicional quinta. Actualización del precio de la vivienda protegida a efectos de segundas y posteriores transmisiones.

AVS

Propone que se establezca un mecanismo eficaz para que el comprador de una vivienda sepa si el precio de la vivienda que adquiere se podrá revalorizar o no. Está previsto que figure en la calificación.

ASOCIACIÓN AFECTADOS VIVENDA PROTEGIDA ANDALUCÍA

Solicitan que el precio máximo de venta de las viviendas acogidas al Plan anterior sea al menos en mismo de la compra. No es necesario, al haberse modificado el apartado 2, que se aplicará sólo a las viviendas calificadas al amparo de este Plan.

CEA

Propone que se suprima el apartado 2, referente a la actualización del precio de las viviendas protegidas cuyo Plan impida la descalificación. No se acepta.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN (CHAP)

Aconsejan valorar si la actualización de precios que contiene pudiera ser contraria a la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. **SE ACEPTA**, modificándose el índice de referencia.

FADECO

Realizan la misma observación que la CEA. No se acepta.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. Figurará en la calificación.

Disposición adicional sexta. Plazos para la obtención de calificación definitiva.

AVS

Se oponen a que el mero incumplimiento de un "matiz burocrático de un plazo" determine la pérdida de ayudas, proponiendo que se exceptúe a las promociones que justifiquen el retraso por dificultades de financiación. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Formulan la misma propuesta que AVS. No se acepta.

CEA

Solicitan que se salve de la pérdida de ayudas las promociones en las que no se ha obtenido la calificación definitiva por estar pendiente de un procedimiento judicial. No se acepta.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la misma propuesta que AVS. No se acepta.

Disposición adicional octava. Atribución a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la competencia para la expedición de certificaciones energéticas de las viviendas incorporadas al Programa de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas.

CACOA

Cuestiona esta posibilidad. No se acepta.

CEA

Solicita que la competencia a AVRA para la realización de las certificaciones energéticas se contraiga a las viviendas cedidas a la Agencia para su incorporación al PIMA. **SE ACEPTA.**

FADECO

Realizan la misma observación que la CEA. **SE ACEPTA.**

Disposición adicional décima. Plazo para la identificación de zonas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.

ASOCIACIÓN PROHÁBITAT

Critica que se dilate la actuación sobre la infravivienda hasta la elaboración de un mapa sobre la misma. La disposición adicional undécima prevé la posibilidad de desarrollar actuaciones en tanto se elabora el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

Solicitan la eliminación de esta disposición adicional que impide la aplicación del programa desde el inicio del Plan. La disposición adicional undécima prevé la posibilidad de desarrollar actuaciones en tanto se elabora el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.

Disposición adicional duodécima. Áreas de Rehabilitación acogidas al Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

VIMCORSA

Considera que esta disposición adicional y la D. Transitoria séptima dejan sin efecto las declaraciones y delimitaciones acogidas al Plan anterior, entre ellas, la relativa al Área de la Axerquía Norte de la Ciudad de Córdoba, interesando que se modifiquen estas disposiciones, teniendo en cuenta el grado de ejecución, y mantener la continuidad de las que como la de la Axerquía, la ejecución fue mínima. Se han eliminado estas Disposiciones.

Disposición adicional decimoquinta. Delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

FACUA

Reitera las alegaciones efectuadas en su momento a los artículos 72 y 78 del Proyecto de Ley de tanteo y retracto en desahucio de vivienda, en el sentido de no estar claro si a las áreas que se declaren se ha de atribuir un objetivo de los que marca el proyecto de Ley o pueden ligarse al cumplimiento indistinto de los tres objetivos. Debe ser objeto de la regulación en la Ley.

REGISTRADORES

Entienden que debe constar en el Registro de la Propiedad la delimitación de estas áreas. Debe ser objeto de la regulación en la Ley.

AL ANDALUS PROPONE UNA NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL

Referente a que la Consejería competente en materia de vivienda lleve a cabo campañas divulgativas sobre el contenido del Plan en colaboración con las organizaciones sociales. Se efectuarán las campañas, aunque no se considera necesario reflejarlo en el Plan.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Formulan la misma petición que AL-ANDALUS. Se efectuarán las campañas, aunque no se considera necesario reflejarlo en el Plan.

AVS PROPONE DOS NUEVAS DISPOSICIONES ADICIONALES

-Una tendente a regular las actuaciones que teniendo calificación, no hayan obtenido financiación, de forma que se suspendan los plazos de caducidad, se eximan las condiciones adicionales del concurso de adjudicación del suelo y se autorice a la entidad pública a la devolución de las garantías por la adjudicación de los suelos. No se acepta. Esta materia deberá ser regulada en el Reglamento.

-Y otra en la que se defina la figura del promotor público. No se acepta. Esta materia deberá ser regulada en el Reglamento.

EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA PROPONE UNA DISPOSICIÓN ADICIONAL

Que facilite el desarrollo y ejecución del Área de Regeneración y Renovación Urbana "Santa Adela 3ª Fase de la UF3. Dicha actuación, acogida al Plan Estatal, deberá adecuarse a la regulación estatal que le sea de aplicación.

CEA PROPONE UNA NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL

Esta nueva disposición adicional establecería la posibilidad de eximir el cumplimiento de las obligaciones para el adjudicatario de suelos derivadas de las normas del concurso, cuando se trate de realización de actuaciones sujetas a programas previstos en los planes anteriores. No puede ser objeto del Plan.

FADECO

Realizan la misma propuesta de inclusión de disposición o modificación normativa que la CEA. No puede ser objeto del Plan.

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA

Efectúa la propuesta que AVS respecto a la definición de promotor público. Debe regularse en el Reglamento.

Disposición transitoria tercera. Moratoria para determinadas actuaciones autonómicas de suelo.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Interesan que se elimine el lenguaje sexista. **SE ACEPTA.**

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Proponen redacción alternativa. **SE ACEPTA** e incorpora al texto.

UCA/UCE

Debe establecerse la duración de la moratoria. Ya se establece que será la misma de la vigencia del Plan.

Disposición transitoria cuarta. Régimen de concesión de determinadas ayudas para actuaciones autonómicas de suelo.

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Interesan su eliminación, al haber quedado suprimidas las ayudas en el nuevo Plan estatal. **SE ACEPTA.**

AVRA

Abogan por el mantenimiento de esta disposición transitoria. La Dirección General de Urbanismo aporta un informe del Gabinete Jurídico en el que se concluye que las ayudas en cuestión han quedado suprimidas.

Disposición transitoria quinta. Contenido del Informe de Evaluación del Edificio.

CACOA

Entienden que no le corresponde a la CAA la definición del contenido del Informe de Evaluación de Edificios. El contenido del IEE establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y la Rehabilitación tiene carácter de mínimo. El desarrollo de la regularización y del contenido pormenorizado del IEE corresponde a la Comunidad Autónoma.

CEA

Solicitan que se incluya una referencia a la validez y vigencia de las Inspecciones Técnicas de Edificios realizadas. **SE ACEPTA.**

FADECO

Realizan la misma observación que la CEA. **SE ACEPTA.**

Disposición transitoria séptima. Actuaciones en Áreas de Rehabilitación acogidas al Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

AVRA

-Proponen que se añada que las actuaciones en cuestión podrán financiarse con cargo a los recursos presupuestarios del presente Plan. Se ha eliminado esta disposición.

-En base a lo establecido en el artículo 13.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas, interesan que se regule un procedimiento específico para la adjudicación de las viviendas situadas en ámbitos delimitados como de intervención o rehabilitación urbana y en las zonas declaradas de necesidad de transformación social. Debe regularse en el Reglamento.

Disposición transitoria octava. Otras actuaciones acogidas a Planes anteriores.

CEA

Solicita que se salven de la no concesión de ayudas las solicitudes en las que se esté pendiente de la resolución judicial correspondiente. No es necesario que figure. Si hay una resolución judicial condenatoria al pago de la ayuda, se deberá cumplir.

FADECO

Realizan la misma observación que la CEA. No es necesario que figure.

-Crítica y muestra su disconformidad con esta disposición, interesando que se elimine, pues la trata de fraude de Ley y contraria a los principios de buen fe y confianza legítima, así como de "auto-amnistía" contraria a los principios eficiencia y servicio a los ciudadanos. No se acepta.

-Solicita que al igual que ocurría con el anterior Plan (DT 1ª), se permita que las solicitudes pendientes puedan acogerse al nuevo Plan de vivienda. No se acepta con carácter general.

AVRA PROPONE UNA DT NOVENA

Proponen la redacción de esta nueva disposición referida al pago de las ayudas de fomento del alquiler a las Agencias de Fomento del Alquiler. **SE ACEPTA.**

Disposición derogatoria única.

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Consideran necesario revisar la redacción para que quede claro qué previsiones del Decreto 128/2002 quedan vigentes y durante qué plazo. **SE ACEPTA.**

Disposición final primera. Municipios de precio máximo superior.

UGT

Entiende prioritario conocer qué municipios serán de precio máximo superior y que se reduzca el número de los mismos. Se publicarán mediante orden.

ANEXO I. Glosario.

CEA

Propone una redacción alternativa sobre el concepto de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, en el sentido de eliminar la palabra "obligatorio", cambiar la palabra "protegida" por la de "precio limitado" y la de "adjudicación" por la de "selección de los adjudicatarios" y la de demandantes por solicitantes. **SE ACEPTA ESTA ÚLTIMA.**

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

Interesan que se elimine el lenguaje sexista. **SE ACEPTA.**

FADECO

Realizan la misma observación que la CEA. **SE ACEPTA.**

ANEXO II. Objetivos.

ASOCIACIÓN PROHÁBITAT

Crítica que se programen sólo 2.100 viviendas para toda Andalucía y para 5 años del programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler y una media de 15.579 ayudas a inquilinos anuales. No es posible incrementar las actuaciones.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Efectúa la misma propuesta que ASOCIACIÓN PROHÁBITAT. No se acepta.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

El Plan no establece objetivos reales, medibles y cuantificables y no determina su distribución territorial por Provincias. Se fijan objetivos, pero la distribución provincial ha de hacerse con posterioridad, a medida que se desarrolle y ejecute el Plan.

CACOA

Debería contener un resumen claro en función del objeto de la intervención. Contiene el resumen por programas.

CCOO

Consideran insuficientes los objetivos del Plan. No es posible incrementar las actuaciones

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR ANDALUZ

-Consideran que los objetivos de nuevas promociones de viviendas sociales en este Plan no podrán satisfacer la demanda, al no haberse llevado a cabo ninguna promoción en la anterior legislatura. No es posible incrementar las actuaciones para obra nueva.

-También estiman insuficientes los objetivos previstos para el programa de transformación de la infravivienda. No es posible incrementar las actuaciones.

Propone que se amplíen los objetivos para autoconstrucción, añadiendo otros para autopromoción. No es posible incrementar las actuaciones. La autopromoción supone vivienda nueva en propiedad, que no es objeto de financiación en el Plan.

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

-No aparecen cuáles son los objetivos correspondientes a nuevas actuaciones y los que corresponden a los planes anteriores. No se acepta.

-Hay Programas de los cuales no aparece ningún objetivo, como el de edificios de viviendas deshabitadas y el de incorporación al parque público de viviendas. Las ayudas del programa de edificios de viviendas deshabitadas son las previstas para inquilinos y propietarios en los de intermediación y fomento del alquiler. Respecto al de incorporación del parque público, no es posible hacer previsiones, al no depender su ejecución de esta Administración, sino de la disponibilidad de las entidades bancarias.

UGT

-Hay programas que no aparecen entre los objetivos. Véase explicación precedente.

- Desequilibrio entre la previsión de objetivos, ya que existen más actuaciones en los últimos dos años del Plan. Depende de las disponibilidades presupuestarias previstas.
- Necesidad de indicadores más detallados. No se acepta.

ANEXO III. Financiación.**ASOCIACIÓN PROHÁBITAT**

- Financiación claramente insuficiente, que interesan se aumente ostensiblemente si se quiere paliar la situación de emergencia que se está viviendo. La disponibilidad presupuestaria no permite el aumento de la financiación.
- Aparece una financiación estatal, que no está asegurada porque el Plan Estatal termina su vigencia este año. Dentro de la planificación general del Estado en el ámbito de sus competencias, es previsible la existencia de financiación para la ejecución de sus políticas de vivienda por las Comunidades Autónomas.

AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

- Considera escasa la dotación presupuestaria para el programa del fomento del parque público de viviendas en alquiler. La disponibilidad presupuestaria no permite el aumento de la financiación.
- Solicita que se incrementen los créditos destinados a la ayuda a inquilinos, especialmente para la ciudad de Cádiz. La disponibilidad presupuestaria no permite el aumento de la financiación.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Critica que se incluya la financiación estatal, que no está garantizada porque el Plan Estatal termina su vigencia este año. Dentro de la planificación general del Estado en el ámbito de sus competencias, es previsible la existencia de financiación para la ejecución de sus políticas de vivienda por las Comunidades Autónomas.

AVS

Observa discordancia entre los objetivos propuestos y la financiación asignada, de forma que mientras que las ayudas a inquilinos hay defecto de financiación y otros programas hay un exceso, si se comparan los objetivos con la financiación máxima y la asignada. En el programa de fomento del alquiler se tiene en cuenta la ayuda media, no la máxima. En los programas de autoconstrucción e infravivienda no existe exceso, dado que también se financia los proyectos y dirección de obras. En cuanto a la rehabilitación de edificios y del parque público, la financiación autonómica complementa la estatal.

CACOA

Consideran que dado el objeto del mapa urbano de la infraviviendas, debería elaborarse el primer año de vigencia del Plan y no durante los cuatro años como aparece financiado en el anexo. El plazo previsto de 12 meses es para la identificación en el mapa de las zonas urbanas referidas en el art. 62.2.

CCOO

Consideran insuficiente la financiación prevista para el Plan. La disponibilidad presupuestaria no permite el aumento de la financiación.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR ANDALUZ

Solicita se aclaren las proyecciones de financiación estatal, teniendo en cuenta que el vigente Plan finaliza en 2016. Dentro de la planificación general del Estado en el ámbito de sus competencias, es previsible la existencia de financiación para la ejecución de sus políticas de vivienda por las Comunidades Autónomas.

IZQUIERDA UNIDA GRANADA

Solicitan que se contemple financiación para el programa de adecuación funcional básica en 2016, para hacer efectivas las ayudas pendientes y atender a las familias con dependientes a su cargo a la espera de conseguir una ayuda. La disponibilidad presupuestaria no permite el consignar la financiación interesada.

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

-No aparece cuál es la financiación destinada a nuevas actuaciones y la que corresponde a los planes anteriores. No se considera necesario.

-No entienden que se prevea financiación estatal en años en los que no estará vigente el Plan Estatal. Dentro de la planificación general del Estado en el ámbito de sus competencias, es previsible la existencia de financiación para la ejecución de sus políticas de vivienda por las Comunidades Autónomas.

-Propone incrementar la financiación autonómica y asignar a la política de vivienda recursos suficientes. La disponibilidad presupuestaria no permite el aumento de la financiación.

-Considera inadecuados los créditos destinados a la ayuda a inquilinos, interesando su incremento. La disponibilidad presupuestaria no permite el aumento de la financiación.

UGT

-Desequilibrio cronológico. No se estima que haya tal desequilibrio.

-Hay actuaciones del Plan que no aparecen. Las ayudas del programa de edificios de viviendas deshabitadas son las previstas para inquilinos y propietarios en los de intermediación y fomento del alquiler. Respecto al de incorporación del parque público, no es posible hacer previsiones, al no depender su ejecución de esta Administración, sino de la disponibilidad de las entidades bancarias.

EL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR ANDALUZ INTERESA LA INCORPORACIÓN DE DOS NUEVOS ANEXOS.

-Un anexo específico sobre el número de personas que no se beneficiaron del Plan anterior y que van a contar con ayudas en este, lo que restará ayudas a nuevos beneficiarios. No se acepta.

-Otro anexo sobre el cumplimiento del convenio de colaboración con el Ministerio de Fomento de septiembre de 2014. No se considera necesario.

OTRAS OBSERVACIONES:

ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE HUELVA Y SU PROVINCIA

Interesa el replanteamiento de la reserva de suelo para la vivienda protegida de la LOUA y la refundición de las dos leyes existencias en materia de vivienda. No puede regularse en este Plan, sino en una norma con rango de ley.

ASOCIACIÓN DE PERSONAS SORDAS DE GRANADA

Solicitan la exención del IBI para las personas sordas con ingresos inferiores al IPREM. No es posible abordar en el Plan materias fiscales cuya regulación está reservada a la Ley.

AVS

-Echa en falta que en el Plan no se encuentre reflejado el suelo, dada la reserva existente para vivienda protegida que no se ha ejecutado, habiendo recibido ayudas para la urbanización. Este Plan es de vivienda y rehabilitación.

-No se regula nada sobre las cargas fiscales que soportan las familias por las ayudas recibidas. No es posible abordar en el Plan temas fiscales cuya regulación está reservada a la Ley.

AYUNTAMIENTO DE MARTOS

Solicita que entre los requisitos para el acceso a las ayudas que regula el Plan se incluyan criterios de patrimonio, no sólo de IPREM. No se acepta.

CACOA

-Entienden que todo el Plan está formulado de espaldas al autónomo que ejerce la profesión de Arquitecto, instando a que se le considere agente interviniente. No se acepta.

-Consideran que debe impulsarse la adecuación de las viviendas existentes sin vender, ofreciéndose para diseñar un programa a estos efectos. El Plan contempla medidas para la movilización de viviendas vacías, pero las ayudas de rehabilitación deben ir destinadas a las que sean vivienda habitual, dada la necesidad de priorizar los recursos con los que se dispone.

-Es necesario clarificar los planes de acción en las edificaciones mediante un diagnóstico en base a los IEE en un documento anexo. No es objeto de este Plan.

-Instan a la simplificación de los mecanismos y procedimientos que se regulan y refieren en el Plan. El procedimiento se regula mediante Orden.

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

-Interesan que se destaque con mayor incidencia la prioridad de acceso a las viviendas públicas de las mujeres víctimas de violencia de género. La selección de adjudicatarios de viviendas se regula en el Reglamento de los Registros.

-Solicita que se realicen estadísticas públicas de los datos recabados en aplicación del Decreto, desagregadas por sexos. Se acepta y se propondrá para inclusión en el Plan estadístico.

-Proponen que se impida el acceso a las ayudas a las empresas sancionadas por causa de discriminación laboral o de género, y que se priorice en dicho acceso a las que tengan planes de igualdad desarrollados e implantados. No se acepta.

-Interesan se considere colectivo preferente a las mujeres mayores y a las mujeres con discapacidad que sufren violencia de género a los efectos de tener acceso a las residencias públicas. El acceso a las residencias no es objeto del presente Plan.

-Realizan también las siguientes solicitudes para las que consideramos que este Plan no es el instrumento adecuado:

-Impulsar la creación de mecanismos de control de los precios de alquiler.

-Realizar un seguimiento de las viviendas vacías y a endurecer los impuestos para sus propietarios.

-Promover la modificación de la Ley Hipotecaria para favorecer los derechos de los consumidores y la eliminación de las cláusulas suelo de las hipotecas.

- Coordinación entre CCAA y el Gobierno de España para la configuración del derecho subjetivo a la vivienda.
- Vigilar que los procesos de construcción y rehabilitación sean sostenibles.
- Garantizar la accesibilidad de todas las construcciones públicas.
- Prohibir la especulación en los terrenos incendiados.
- Obligar a que la planificación urbanística se ajuste a los recursos naturales del entorno.

CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES

Estiman que los programas regulados en el Plan que exijan la actuación conjunta con las Corporaciones locales y su financiación deben plantearse con la suficiente flexibilidad para que las mismas puedan desarrollar actuaciones propias en el marco de sus competencias. No se acepta.

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

Consideran prioritario que el Plan determine la elaboración de un Mapa de Localización de las viviendas vacías en Andalucía. El SIPRA y el Registro de Viviendas Deshabitadas están contemplados en la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda.

DIRECCIÓN GENERAL DE FONDOS EUROPEOS

Se deben incluir los logos correspondientes, indicando en el informe que formulan la página Web donde pueden descargarse dichos logos. **SE ACEPTA.**

FACTORÍA DE SOSTENIBILIDAD

- Propone penalizar al propietario de no dé uso a una vivienda vacía o la ponga en alquiler, solicitando que la administración lo haga de manera subsidiaria: No puede regularse en el Plan, necesitaría una norma con rango legal.
- Interesa que las edificaciones ruinosas, los bienes con algún tipo de protección y los solares vacíos se rehabiliten o edifiquen por sustitución en caso de no cumplimiento de los deberes de ejecución de los propietarios, a través de un Agente Edificador/Rehabilitador, sin posibilidad de reversión a la propiedad una vez realizadas las obras. No puede regularse en el Plan, necesitaría una norma con rango legal.
- Establecer medidas en rehabilitación y eficiencia energética que premien las actuaciones y no las penalicen, como que no compute a efectos de edificabilidad las instalaciones de energías renovables o las envolventes que mejoren el aislamiento. Estas medidas no pueden recogerse en el presente Plan, sino en la normativa urbanística y de planeamiento.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR ANDALUZ

Debería haberse llevado a cabo una evaluación sobre el funcionamiento de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida para corregir deficiencias. No procede realizar dicha evaluación en el Plan.

- Propone que se modifique el Reglamento regulador de los RPMDVP para que se incluya la selección de adjudicatarios de solares municipales para la autoconstrucción individual o la autopromoción. El Plan no puede modificar el expresado Reglamento.
- Igualmente propone que se lleven a cabo campañas por las Delegaciones Territoriales en colaboración con los Colegios Profesionales, Asociaciones de Vecinos, etc. para la formación de la

ciudadanía en los instrumentos de planificación en materia de vivienda. Se acepta, se podrán llevar a cabo esas campañas, aunque no se recoja en el Plan.

PLATAFORMA POR EL DERECHO A UNA VIV. DIGNA Y CONTRA LA EXCL. SOCIAL DE CÁDIZ

-Propone definir un modelo que se desarrolle con financiación, objetivos y programas, para erradicar la exclusión residencial y social existente en Andalucía. El Plan contempla programas con esa finalidad.

-Interesa se precise el concepto de vivienda digna. Se regula en el artículo 2.3 de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda.


-Solicita que se adopten medidas que garanticen los suministros básicos de las viviendas. Los programas de rehabilitación de viviendas se destinan a esta finalidad.

REGISTRADORES

Interesan que la calificación energética de los edificios conste en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. No procede regular esa obligación en el Plan.

Sevilla, a 29 de marzo de 2016.

La Jefa del Servicio de Planificación y Tecnología


Fdo. 
Isabel Adán Lifante
10
Secretaría General de Vivienda
SEVILLA

VºBº La Secretaria General de Vivienda


Fdo. 
Catalina Madueño Magdaleno
Secretaría General de Vivienda
SEVILLA

**Expte. L-ND 48/15. JMMR
CO 15/001**

Asunto SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

Norma DECRETO

Proponente SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA

El presente INFORME PRECEPTIVO de la Secretaría General Técnica se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. ANTECEDENTES.

1.1. Competencias.

- La **Constitución Española**, tras establecer en el artículo 47 que uno de los principios rectores de la política social y económica es el derecho de todos los españoles al disfrute de una vivienda digna y adecuada, asigna en su artículo 148.1.3º a las Comunidades Autónomas las competencias exclusivas en materia de vivienda, en el sentido de definir y ejecutar una política de vivienda en sus respectivos ámbitos geográficos dentro del marco legislativo y financiero general y de política fiscal fijado por el Estado.
- El **Estatuto de Autonomía para Andalucía**, que en su artículo 25 mandata a los poderes públicos a favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, debiendo por Ley regular el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten; igualmente, su artículo 56 determina que nuestra Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva en materia de vivienda.
- El **Real Decreto 3481/1983, de 28 de diciembre**, sobre trasposos de funciones y servicios del Estado a nuestra Comunidad Autónoma, supuso la materialización de las transmisiones de las facultades y competencias sobre patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda (comprendiendo la transferencia de la titularidad de suelo residencial del que era titular el I. P. P. V.), que se complementaron con el traspaso de las participaciones de S.E.P.E.S. en determinadas entidades urbanísticas operado por el **Real Decreto 1820/1985, de 1 de agosto**.
- Estas funciones transferidas fueron asignadas a la Consejería de Política Territorial (hoy de Fomento y Vivienda) por el **Decreto 39/1984, de 29 de febrero**, en materia de vivienda, y **Decreto 227/1985, de 16 de octubre**, en materia de participación en entidades

urbanísticas, continuando dicha Consejería en su ejercicio en base a lo establecido en el **Decreto 215/2015, de 14 de julio**, por el que se regula su estructura orgánica.

- Por **Decreto 64/1984, de 27 de marzo**, se transfirieron a la citada Consejería las competencias que ejercía la de Hacienda en materia de administración, adquisición y enajenación de terrenos, viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias, que tienen por objeto la promoción pública de viviendas.

1.2. Normativa sectorial.

- **Ley 13/2005, de 11 de noviembre**, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- **Ley 1/2010, de 8 de marzo**, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.
- **Ley 4/2013, de 1 de octubre**, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, que modifica, entre otras, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.
- **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, aprobado por el R. Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- **Real Decreto 233/2013, de 5 de abril**, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013 - 2016
- **Decreto 149/2006, de 25 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Decreto 171/2014, de 9 de diciembre**, por el que se regula el Observatorio Andaluz de la Vivienda

1.3. Normativa procedimental

- **Ley 6/2006, de 24 de octubre**, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su artículo 45.
- **Ley 9/2007, de 22 de octubre**, de la Administración de la Junta de Andalucía.
- **Ley 12/2007, de 26 de noviembre**, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.
- **Ley 20/2007, de 17 de diciembre**, del Consejo Andaluz de Concertación Local.
- **Ley 5/2010, de 11 de junio**, de Autonomía Local de Andalucía, en su artículo 57 crea el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales como órgano de representación de los municipios y las provincias andaluzas para garantizar el respeto a las competencias locales.
- **Decreto 260/1988, de 2 de agosto**, por el que se desarrollan atribuciones para la racionalización administrativa de la Junta de Andalucía.
- **Decreto 450/2000, de 26 de diciembre**, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del cuerpo de letrados de la Junta de Andalucía, en su artículo 78.2.
- **Decreto 58/2006, de 14 de marzo**, por el que se regula el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en su artículo 10.

- **Decreto 162/2006, de 12 de septiembre**, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económica-financiera.
- **Decreto 17/2012, de 7 de febrero**, por el que se regula la elaboración del Informe de Evaluación del Impacto de Género.
- **Decreto 156/2012, de 12 de junio**, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, que asigna a la Dirección General de Planificación y Evaluación, la simplificación de procedimientos y de normalización y racionalización de la gestión pública.
- **Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 22 de octubre de 2.002**, por el que se aprueban las Instrucciones sobre el procedimiento para la elaboración de anteproyectos de ley y disposiciones reglamentarias competencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.
- **Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005**, por el que se aprueban las Directrices de técnica normativa.
- **Acuerdo de 16 de marzo de 2.005, de la Comisión General de Viceconsejeros**, por la que se da publicidad a la Instrucción para evitar un uso sexista del lenguaje en las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía.

2. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN.

2.1. Iniciación.

A) Conformidad de la Viceconsejera de Fomento y Vivienda (p. d. del Consejero), el **28.12.2016**, a la **Propuesta** de la Secretaría General de Vivienda, de **23.12.16**, a la que acompaña los siguientes documentos,, todos ellos de 22.12.15:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- MEMORIA ECONÓMICA.
- INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO.
- MEMORIA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL ENFOQUE DE LOS DERECHOS DE LA INFANCIA.
- TEST DE EVALUACIÓN DE LA COMPETENCIA.
- VALORACIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS.
- TEXTO DEL PROYECTO NORMATIVO.

B) Resolución del Consejero de Fomento y Vivienda, de **28.12.2015**, sobre necesidad de conceder trámites de audiencia.

2.2. Instrucción.

A) Trámite de audiencia: con fecha **29.12.2015** se han solicitado observaciones y sugerencias a las siguientes Entidades, Asociaciones y colectivos relacionados con el sector de la vivienda y la rehabilitación:

- Asociación Andaluza de Promotores de Vivienda y Suelo
- Federación Andaluza de Empresarios de la Construcción (FADECO), con alegaciones.
- Confederación de Empresarios de Andalucía, con alegaciones.
- Unión General de Trabajadores.
- Comisiones Obreras de Andalucía, con alegaciones.

- Federación de Cajas de Ahorro de Andalucía.
- Asociación de la Banca Privada, con alegaciones.

- Confederación de Entidades para la Economía Social de Andalucía.
- Federación Andaluza de Consumidores y Amas de Casas, AL-ANDALUS, con alegaciones.
- FACUA ANDALUCÍA, Consumidores en Acción, con alegaciones.
- Unión de Consumidores de Andalucía, con alegaciones.
- Federación de Asociaciones de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía.

- Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, con alegaciones.
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, con alegaciones.
- Colegio Oficial de Arquitectos.

- Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Asocial, con alegaciones.
- Confederación de Asociaciones de Vecinales de Andalucía.
- Movimiento Andaluz por la Vivienda Digna.

- Federación Andaluza de Municipios y Provincias, con observaciones.

- Colegio Notarial de Andalucía, con observaciones.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, con alegaciones.

Igualmente, se ha dado audiencia a los siguientes Órganos administrativos:

- Órgano de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.
- Consejería de Presidencia y Administración Local.
- Consejería de Hacienda y Administración Pública (D. G. Patrimonio).
- Consejería de Igualdad y Políticas Sociales.
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Instituto Andaluz de la Juventud.

B) Trámite de información pública: mediante la Orden del Consejero de Fomento y Vivienda, de **25.01.2016**, (BOJA de 21.01.16), sometiendo a información pública el citado Anteproyecto.

En el expediente constan las alegaciones y propuestas realizadas en el trámite de información pública.

C) Informes preceptivos.

- C. HACIENDA Y ADMÓN. PÚBLICA, **D.G. Planificación y Evaluación** (Decreto 260/1988, de 2 de agosto), 09.01.16.
- C. MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, **S. G. de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana**, de 22.01.16.
- C. ECONOMÍA Y CONOCIMIENTO, **D. G. Planificación Económica y Estadística**, de 19.02.16.

- CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES (Decreto 263/2011, de 2 de agosto), con observaciones de 04.02.16.

- CONSEJO DE CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA (Decreto 58/2006, de 14 de marzo), con observaciones de 02.02.16.

No constan en el expediente el informe de la C. HACIENDA Y ADMÓN. PÚBLICA, **Dirección General de Presupuestos** (Decreto 162/2006, de 12 de septiembre), solicitado 29.12.16, ni las observaciones de la UNIDAD DE GÉNERO al Informe de Evaluación de Impacto de Género

D) Consta **INFORME VALORACIÓN** de la Secretaría General de Vivienda, tanto de las alegaciones como de los informes preceptivos, de fecha 09.03.16.

3. INFORME.

3.1. Oportunidad y conveniencia.

El cumplimiento del mandato establecido en el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, establece que 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. Por otro lado, las circunstancias económicas, financieras y sociales hace que sea este momento el indicado para la elaboración y publicación del citado Plan.

3.2. Estructura.

El borrador de Decreto consta de:

- Índice.
- Preámbulo, justificativo de la necesidad de dictar la presente norma.
- 102 artículos, distribuidos en:

Título I: Disposiciones Generales, con tres capítulos, con normas comunes (Cap. I); Sistema andaluz de información y asesoramiento integral en materia de desahucios (Cap. II); e Instrumentos de apoyo y colaboración (Cap. III)

Título II: Disposiciones en materia de vivienda, con cuatro capítulos: Vivienda Protegida (Cap. I), que incluye alojamientos protegidos; Fomento del alquiler (Cap. II) que consta de dos secciones sobre el Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso y las medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler; Medidas de carácter habitacional (Cap. III), con dos secciones, una sobre autoconstrucción, y otra comprensiva del Programa de permutas protegida de vivienda; el Parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Cap. IV), que incluye en una de sus dos Secciones el Programa de incorporación de viviendas al parque público para su uso.

Título III: Disposiciones en materia de rehabilitación, con tres capítulos: Medidas para la eliminación de la infravivienda (Cap. I), que incluye el Programa de transformación de infravivienda (secc. 2ª.), y el Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda (secc. 3ª.); la Rehabilitación residencial (Cap. II) con los Programas de rehabilitación autonómico de edificios, de rehabilitación autonómica de viviendas, de adecuación funcional básica de viviendas, de rehabilitación energética del parque público residencial, y la Rehabilitación singular; y la Rehabilitación Urbana (Cap. III), con tres secciones: una sobre Áreas de Rehabilitación integral, otra sobre Regeneración del espacio público, y una tercera sobre Rehabilitación de edificios públicos.

- Quince disposiciones adicionales.
- Ocho disposiciones transitorias.
- Una disposición derogatoria.
- Cuatro disposiciones finales.
- Un Anexo con definiciones.

3.3. Observaciones.

Las presentes observaciones se realizan al texto de **09.03.2016**, habiéndose producido sesiones de trabajo entre personal técnico de la S. G. Vivienda y la S. G. Técnica.

A) No se plantea objeción alguna respecto del rango normativo que adopta la norma.

B) Se realizan las siguientes consideraciones al texto recibido:

1) Consideraciones Generales:

- a) En la parte expositiva, concretamente en su párrafo séptimo, y en el artículo 41 se afirma que el presente Plan es desarrollo de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, lo que, de ser cierto, supondría que este texto debería someterse al dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.
- b) A lo largo de todo el texto, cuando se hace referencia al Plan de Vivienda y Suelo se le nombra con esta denominación y otras veces se menciona el Decreto que lo aprueba; se

- sugiere que la primera que se cite se mencione como el Decreto 395/2008, de 24 de junio por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 y se ponga, a continuación, "... en adelante Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012..."; esta misma fórmula abreviada se sugiere cuando se mencione el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013, 2016, en el sentido de: "...en adelante Plan Estatal 2013-2016".
- c) Se debería revisar la utilización de las mayúsculas y de las minúsculas cuando se hace mención a los planes municipales de la vivienda; se sugiere la utilización de las minúsculas cuando se hace referencia genérica a estos planes y en mayúsculas cuando se haga mención a un plan determinado y concreto.
 - d) Se sugiere la eliminación del Anexo I; de admitirse, se tendrían que reenumerar los demás anexos y cuidar las referencias que se pueda dar a ellos en el texto o en la parte expositiva.
 - e) En determinados programas de actuación, principalmente en los de rehabilitación se hace mención a la "asistencia técnica"; en estos casos se debería especificar claramente a qué nos estamos refiriendo, históricamente su significado era que la redacción del proyecto y su coste era por cuenta de la Administración; para evitar equívocos se propone la expresión: "redacción del proyecto".
 - f) Se sugiere un repaso al texto para unificar el criterio al mencionar la Consejería, una veces se cita como Consejería de Fomento y Vivienda y otras como Consejería competente en materia de vivienda.
 - g) Homogeneizar en las referencias a los porcentajes que se debe utilizar "por ciento" y no la grafía %.
 - h) Se debería definir o acotar qué se entiende por parque público residencial, teniendo presente que la Comunidad Autónoma tiene un derecho de crédito sobre viviendas, pero la titularidad es de sus titulares, si bien históricamente se ha considerado como parque público residencial.
 - i) Si se admiten algunos cambios en los títulos de los artículos habría que tener la precaución de introducir los cambios efectuado en el índice.
 - j) Sobre la Memoria Económica y el Anexo número II, Previsión Objetivos Plan Autonómico de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, resaltar que es difícil hacer una evaluación sobre los mismos cuando el Plan Estatal 2013-2016 finaliza al terminar el año y se desconoce qué va a ocurrir con el nuevo plan; por otro lado, muchas concreciones de los programas del borrador del Plan de Vivienda y Suelo 2016-2020 se dejan para sus órdenes de desarrollo.

2) Consideraciones Particulares al índice:

Se procede a enumerar los enunciados cuya corrección se plantea:

Artículo 16. Convenios de colaboración o cooperación.

Artículo 54. Programa de actuaciones. ~~rehabilitación~~.

En el Título III, Capítulo I, Sección 1ª Disposiciones generales. ~~La infravivienda: aspectos generales~~

Artículo 65. ~~Condiciones y~~ Requisitos y limitaciones.

Artículo 74. ~~Condiciones y~~ Requisitos y limitaciones

Artículo 76. Condiciones, requisitos y convocatoria de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulado en el Plan Estatal ~~de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas~~, 2013-2016.

Artículo 80. ~~Condiciones y~~ Requisitos y limitaciones

Disposición transitoria ~~quinta~~ *cuarta*. Contenido del Informe de Evaluación del Edificio.

Disposición transitoria ~~sexta~~ *quinta*. Actuaciones de rehabilitación autonómica y para la adecuación funcional básica.

Disposición transitoria ~~séptima~~ *sexta*. Ayudas a inquilinos del programa de fomento del alquiler y a promotores de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler.

Disposición transitoria ~~octava~~ *séptima*. Ayudas a agencias de fomento del alquiler del programa de fomento del alquiler de anteriores planes andaluces de vivienda.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa*.

3) Consideraciones Particulares al articulado:

Artículo 5. De la lectura del este artículo se desprende que los grupos de especial protección abarcan a casi la totalidad del espectro social.

Artículo 8. Plan de intervención social.

La redacción dada al apartado 1 es más de exposición de motivos que de la parte normativa del Plan, se sugiere una nueva redacción.

Artículo 10. Financiación. En su apartado 1 se debe suprimir la referencia la artículo concreto de la Ley 1/2010.

Artículo 11. Inspección. La elaboración de un plan de inspección ya es una obligación de la inspección, es una redundancia. No obstante, entendemos que su supresión acarrearía la modificación de todo el articulado y las referencias a los artículos se verían alteradas.

Artículo 12. Objeto. Debe suprimirse su párrafo segundo, ya que no debe hacerse referencia a una norma futura.

Artículo 25. Duración del régimen de protección. Debe incluirse la referencia a los alojamientos protegidos "...sin perjuicio de que si los suelos sobre los que se edifiquen las viviendas y alojamientos protegidos...".

Artículo 26. Superficie y diseño para la calificación. En su apartado 2, se introduce en el procedimiento de la calificación la participación de la Administración Autónoma, cuando la competencia para ello le viene atribuida a los ayuntamientos por ley. Además no se regula quien lo pide, su procedimiento, plazo para resolver etc.

En el apartado 4, debe incluirse la referencia a los alojamientos protegidos "...máximo por vivienda o alojamiento protegido...".

Artículo 29. Precios máximos. Se propone dar nueva redacción al párrafo c) ya que la actual resulta confusa.

Artículo 31. Viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento. Este título no corresponde con lo que se define, por lo que debería darse una nueva redacción, o cambiar el título del artículo.

Artículo 34. Venta de viviendas calificadas en alquiler con opción de compra. Debería regular un procedimiento

Artículo 37. Ayudas a personas promotoras de viviendas para el alquiler. Debe tenerse presente que la Intervención General de la Junta de Andalucía planteó objeciones a un proyecto de Orden de contenido similar al de este artículo.

Artículo 41. Programa de intermediación. Ya se ha hecho referencia en las consideraciones generales en su apartado 1.

Artículo 42. Programa de ayudas a personas inquilinas. En relación a su apartado 5, cabe prevenir que una Orden no puede establecer condiciones y requisitos distintos a los fijados en el Decreto de aprobación del Plan.

Artículo 54. Se propone como título, más acorde con su contenido: "Programa de actuaciones."

Artículo 55. Programa de ayuda a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma. Está planteando un programa a futuro que el Plan no define, dejándolo todo para su orden de desarrollo.

Artículo 56. Objeto. En su apartado 1, se propone añadir "...posibilitando su ocupación *preferentemente* por personas...".

En su apartado 2, se propone eliminar de su inicio la palabra encomienda, sustituyéndose por "*La administración del parque de viviendas se realizará por la Agencia...*"

Por otra parte, puntualizar que se desconoce el procedimiento para que se produzca la incorporación, el proceso de selección, y en el supuesto que haya contraprestación no puede hacerse discrecionalmente si no es mediante un concurso.

Artículo 58. Garantías para las entidades cedentes. Se reitera lo comentado en el artículo 56.

Artículo 59. Destino de las viviendas. En su apartado 1, planteamos la conveniencia de añadir el término "preferentemente": "*...Las viviendas serán destinadas preferentemente a personas...*".

En su apartado 4, no procede incluir los conceptos que están entre paréntesis dentro del concepto de "renta".

Artículo 60. Permanencia en el Programa y devolución de las viviendas. La reducción de plazo contemplada en su apartado 1, debería constar en el Convenio como cláusula.

En el Título III, Capítulo I, se propone nueva título de la Sección 1ª *"Disposiciones generales."*

Artículo 65. Se propone un nuevo título, más acorde con su contenido: *"Requisitos y limitaciones."*

Artículo 66. Tipo y cuantía de las ayudas. Respecto de su párrafo b), se recuerda lo ya manifestado en las consideraciones generales sobre el concepto de "asistencia técnica".

Artículo 71. Financiación. Igual consideración por lo que respecta a la "asistencia técnica" contemplada en su apartado 1.

Artículo 74. Se propone como título más acorde con su contenido: "Requisitos y limitaciones."

Artículo 76. Se propone, conforme al apartado b) de las consideraciones generales, suprimir parte de su enunciado: *"Condiciones, requisitos y convocatoria de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulado en el Plan Estatal 2013-2016."* En igual sentido, en su apartado 1 cabe simplificar la referencia a dicha norma.

Por lo que respecta a su apartado 2, cabe recordar que son unas ayudas que están condicionadas a la existencia de un plan estatal de futuro.

Artículo 77. Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio. Se propone simplificar la referencia del Plan Estatal, en igual sentido que en el art. 76.

Artículo 80. Se propone un título más acorde con su contenido: *"Requisitos y limitaciones."*

Artículo 81. Tipo y cuantía de las ayudas. En su apartado 1.b) se propone eliminar la alusión a la "asistencia técnica", para evitar equívocos.

Artículo 94. Respecto de su título, se reitera la sugerencia efectuada al art. 77.

Artículo 95. Objeto. Se propone la siguiente redacción: *"El programa de ~~intervención sobre el~~ regeneración del espacio público tiene por objeto el desarrollo ~~y financiación~~ de actuaciones..."*.

Artículo 99. Objeto. Debe eliminarse el concepto "financiación".

4) Consideraciones particulares a la parte final

Debe suprimirse la disposición adicional decimocuarta, dado que su contenido se refiere a una norma no aprobada.

5) Consideraciones particulares al Anexo I "Glosario de conceptos".

En principio, se propone eliminar este Anexo dado que las definiciones contenidas en el mismo ya están recogidas en su normativa específica.


No obstante, si se mantuviese el mismo, en la definición del concepto "Alquiler con opción de compra", puntualizar que este tipo de alquiler no es una forma de acceso a la vivienda protegida, sino un régimen de tenencia de la misma.

4. PROPUESTA.

Dados los términos del presente proyecto de Decreto, y habida cuenta de que se ajusta en cuanto a sus determinaciones, rango normativo y trámites realizados a la legislación aplicable y al ordenamiento jurídico, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** el mismo, con las observaciones apuntadas, a efectos de que continúe su correspondiente tramitación.

Sevilla, 29 de marzo de 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE LEGISLACIÓN,



Francisco Álvarez Sánchez

Conforme con la Propuesta,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO



Fernando Rodríguez Reyes

INFORME SOBRE VALORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

Recibido con fecha 29 de marzo de 2016 informe preceptivo de la Secretaría General Técnica en la tramitación del proyecto del Decreto por el que se regula el Plan de de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, **se aceptan e incorporan al texto las observaciones y sugerencias** que contiene, **a excepción** de las siguientes:

Artículo 11

Propone la supresión de este artículo. Se estima conveniente que permanezca en el Plan.

Artículo 26

-Entienden que el apartado 2 introduce en el procedimiento de la calificación la participación de la Administración Autónoma, cuando la competencia para ello le viene atribuida a los ayuntamientos por ley. Es precisa la intervención de la Dirección General competente en materia de vivienda para controlar las posibles excepciones de las normas sobre superficie, diseño y calidad de las viviendas protegidas, sin perjuicio de que la calificación provisional sea competencia de los Ayuntamientos.

-Exponen que no se regula su procedimiento ni plazo para resolver. El procedimiento se regulará en las normas de desarrollo del Plan. El plazo será el genérico previsto en la Ley sobre procedimiento Administrativo Común, con lo que no es necesario regularlo.

Artículo 34

Entienden que debería regularse el procedimiento. Se regulará en las normas de desarrollo del Plan.

Artículo 55

Observan que se está planteando un programa a futuro que el Plan no define, dejándolo todo para su orden de desarrollo. Entendemos que sí se define en que consistirán las ayudas y sus destinatarios.

Artículo 56

Alegan que se desconoce el procedimiento para que se produzca la incorporación de las viviendas, el proceso de selección, y en el supuesto que haya contraprestación, no puede hacerse discrecionalmente si no es mediante un concurso. Consideramos que el programa está suficientemente definido, habida cuenta de la facultad de los entes públicos para la firma de los convenios a que se refiere el precepto.

Disposición Adicional cuarta

Debe suprimirse dado que su contenido se refiere a una norma no aprobada. Aun reconociendo esta circunstancia, se considera conveniente que figure en el Plan la mención a dicha norma.



Anexo I

Propone eliminar este Anexo, dado que las definiciones contenidas en el mismo ya están recogidas en su normativa específica. Se prefiere mantener el glosario por la información que contiene.

Anexos II y III

Resaltan que es difícil hacer una evaluación sobre los objetivos y financiación estatal cuando el Plan Estatal 2013-2016 finaliza al terminar el año y se desconoce qué va a ocurrir con el nuevo plan. Dentro de la planificación general del Estado en el ámbito de sus competencias, es previsible la existencia de financiación para la ejecución de sus políticas de vivienda por las Comunidades Autónomas.

Sevilla, 30 de marzo de 2016.

**La Jefa del Servicio de Planificación y Tecnología**

Fdo. M^a Isabel Adán Lifante

**V^oB. La Secretaría General de Vivienda**

Fdo. Catalina Madueño Magdaleno

MEMORIA ECONÓMICA SOBRE EL BORRADOR DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

De conformidad con lo establecido en los artículos 2.2 y 3.1 del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera y en contestación al informe de la Dirección General de Presupuestos de fecha 16 de marzo del presente año, se elabora la presente memoria en relación al borrador de Decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Dicho Plan viene a dar cumplimiento al mandato legislativo del artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, a cuyo tenor *"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 periodo de vigencia al que se refiera."*

Con el referido instrumento de planificación se apuesta por un nuevo modelo que, adaptado a la realidad económica, financiera y social de nuestra Comunidad Autónoma, propicie el alquiler como forma de acceso a una vivienda digna, priorice la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación y la mejora de su eficiencia energética y procure la sostenibilidad urbana. Con todo ello no solo se pretende garantizar la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas, con las exigencias derivadas de las diversas directivas europeas en la materia, sino conseguir la reactivación del sector de la construcción, con la consiguiente generación de empleo. Y todo ello en un marco de estabilidad presupuestaria que obliga necesariamente a adoptar restricciones presupuestarias, rentabilizando al máximo los escasos recursos disponibles.

Por todo ello, el nuevo Plan se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas, fomentando la recuperación económica del sector de la vivienda para reactivar el empleo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

Con el objetivo de alcanzar estos fines, el primer Título del proyecto de Decreto contiene las disposiciones generales y en su capítulo I determina el objeto y los fines que persigue el Plan, el desarrollo y los principios orientadores y define los grupos de especial protección y la relación del presente Plan con otros instrumentos de planificación, como son los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y el Plan de intervención social. Finaliza señalando el seguimiento y evaluación del plan, su financiación y la actividad inspectora en la materia.

El capítulo II se dedica al 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. Cierra el título el capítulo III, dedicado a establecer instrumentos técnicos de apoyo y colaboración en tres vertientes. Por un lado a los municipios, en sus obligaciones respecto a los planes municipales de vivienda y suelo y al registro público municipal de demandantes de vivienda protegida; por otro a la ciudadanía en general, para fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas y, por último, en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda. También contempla dicho capítulo una serie de actuaciones de fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana.

El Título II se dedica a las disposiciones en materia de vivienda, regulando en su capítulo I las viviendas y alojamientos protegidos calificados no solo conforme al presente Plan, sino acogidos a anteriores planes de vivienda. En este sentido destacar las ayudas a adquirentes de vivienda protegida y a los promotores de viviendas para el alquiler. También se introduce, como novedad, un programa de viviendas protegidas de régimen tasado, con el objetivo de impulsar la promoción de viviendas en las reservas de los terrenos establecidas por la legislación urbanística para su destino a viviendas protegidas. El capítulo II se dedica al fomento del alquiler, con los programas que incentivan este régimen de tenencia. En el capítulo III se contemplan una serie de medidas de carácter habitacional, como son la autoconstrucción y las permutas protegidas de viviendas. Por último, el capítulo IV se reserva para todo el parque público residencial, contemplándose una serie de medidas específicas para el parque de la Comunidad Autónoma y la posibilidad de incorporación al mismo de viviendas para su cesión de uso.

El Título III contempla una serie de disposiciones en materia de rehabilitación. Así, su capítulo I recoge las medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda y que, por una parte, permiten profundizar en el conocimiento de esta triste realidad en Andalucía y, por otra, refuerzan los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos. El capítulo II se dedica a la rehabilitación residencial, distinguiendo tres figuras que aunque cuentan ya con una amplia implantación en nuestra Comunidad, se han adaptado a la nueva realidad de Andalucía. Se trata de la rehabilitación autonómica de edificios, la rehabilitación autonómica de viviendas, la adecuación funcional básica de viviendas, la rehabilitación energética del parque público residencial y la rehabilitación singular. El capítulo III, por su parte, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación Integral, la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos, pretende la rehabilitación de la ciudad orientándola hacia un modelo de ciudad sostenible. Las disposiciones en materia de rehabilitación incluidas en este Título constituyen un conjunto de instrumentos de desarrollo vinculados con diversas líneas de actuación del Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de enero de 2015.

Como elementos de cierre, el Plan recoge una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales y los correspondientes anexos, que contienen la estimación financiera del Plan y la cuantificación de objetivos y concreta los conceptos y denominaciones utilizados en el presente Decreto. Destacar en este aspecto la disposición transitoria que señala la prohibición de que, con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto que aprueba el Plan, se concedan ayudas económicas directas relativas a dichas actuaciones acogidas a planes anteriores, entendiéndose los procedimientos en los que no haya

recaído resolución estimatoria, terminados por falta de disponibilidad presupuestaria y procediéndose al archivo de las actuaciones.

Por lo que respecta la previsión de objetivos del Plan, tal como se recoge en el anexo del proyecto de Decreto, se estima que podrá promoverse la iniciación de 750 viviendas de parque público de alquiler; concederse 30.800 ayudas para el alquiler; intermediarse en 750 viviendas; promoverse la autoconstrucción de 90 viviendas; otorgarse 41.665 ayudas a promotores de viviendas en alquiler y concederse 9.000 ayudas a adquirentes.

En materia de rehabilitación se promoverán 1.320 actuaciones en materia de infravivienda; se rehabilitarán 15.030 viviendas mediante la rehabilitación autonómica de edificios y 2.400 viviendas mediante la rehabilitación autonómica de viviendas; se procederá a la adecuación funcional básica de 3.400 viviendas y se realizarán intervenciones de rehabilitación energética del parque público residencial en 3.300 viviendas. A ello podrán sumarse intervenciones en áreas de rehabilitación integral para 6.540 viviendas, se regenerarán 62.000 m2 de espacio público y se rehabilitarán 11.500 m2 de edificios públicos.

En cuanto a la financiación del presente Plan, toda vez que la actual situación en el entorno de crisis económica obliga necesariamente a adoptar restricciones presupuestarias, a los diferentes programas de vivienda y rehabilitación que conforman el mismo, se estima podrán destinarse en torno a los 444 millones de euros procedentes de todas las fuentes de financiación, distribuidos anualmente según el anexo de proyección de financiación del proyecto de Decreto.

Asimismo destacar que la puesta en marcha del sistema andaluz de información y asesoramiento integral en materia de desahucios y de los instrumentos de apoyo y colaboración se realizará con medios personales y materiales ya existentes, no suponiendo un gasto adicional en el presupuesto. De la misma manera, la habilitación de portales web específicos de la Consejería implicará coste cero.

1. Instrumentos económicos para la consecución de los objetivos del Plan.

1.1. Recursos presupuestarios de la Junta de Andalucía.

Los recursos presupuestarios necesarios para que la Junta de Andalucía pueda afrontar los compromisos asumidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, 2016-2020, se estima ascienden a 191.114.535 euros, distribuidos por anualidades y programas conforme a la distribución que se recoge en el Anexo de proyección de financiación.

En el año 2016, la cuantía se corresponde a lo contemplado en el proyecto de presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para dicho año. Para las anualidades 2017 a 2020, se ha considerado mantener dicha cuantía, sin modificación alguna, atendiendo a las actuales circunstancias económico-financieras.

Reseñar asimismo que en el Presupuesto 2016 figura, en la partida presupuestaria G/43A/60200/98, una cuantía de 4.000.000 euros para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto de viviendas en Andalucía, conforme al Anteproyecto de Ley que actualmente tramita al efecto el Gobierno Andaluz. Dicha cantidad no se ha contemplado en la proyección de financiación, toda vez que la aprobación de la ley que

contempla estos derechos obligará a la modificación del Plan, momento en que se incluirá en la correspondiente programación.

1.2. Recursos de la Administración General del Estado.

Mediante Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se reguló el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, de rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Según se recoge en dicho texto, la gestión de las ayudas del Plan corresponde, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre estas y el Ministerio de Fomento se instrumenta mediante los Convenios correspondientes, cuya duración coincide con la vigencia del Plan.

En contraste con los planes anteriores y para fomentar la corresponsabilidad en este Plan se da preferencia a las actuaciones cofinanciadas. En este sentido y centrándonos en la financiación del Plan, interesa destacar la previsión del artículo 5.3 del Real Decreto 233/2013, en el que se dispone que cuando las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler, rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, cuenten con financiación complementaria de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Fomento podrá reajustar sus aportaciones a lo largo de la vigencia del Plan, aportando una financiación adicional. Esta aportación adicional será proporcional a la que realice la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta un máximo del 30% del presupuesto total de la actuación y tendrá como objeto la financiación de nuevos proyectos subvencionables, de acuerdo con los programas establecidos en dicho Real Decreto.

En cumplimiento de todo lo anterior, con fecha 15 de septiembre de 2014 fue suscrito el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Junta de Andalucía para la ejecución del citado Plan Estatal, publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 278 de 17 de noviembre de 2014, por Resolución de 13 de octubre de dicho año de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. En la cláusula cuarta del Convenio y respecto del año 2016, se contempla una financiación estatal de 41.485.626 euros y una aportación adicional de financiación estatal de 17.779.554 euros.

Toda vez que el citado Plan finaliza su vigencia el 31 de diciembre de 2016, para los años 2017 a 2020 no se ha considerado aportación estatal alguna a la financiación del Plan Autonómico.

No obstante se ha de advertir que el Ministerio de Fomento pretende actualmente prorrogar la vigencia del actual Plan Estatal para la anualidad 2017, con las cuantías previstas en 2016. Asimismo, en su momento, deberá aprobar un nuevo Plan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. En consecuencia, cuando se concrete la asignación que de estos fondos estatales corresponde a la Comunidad Autónoma, se incrementarán los recursos presupuestarios del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Señalar finalmente que la estimación de la financiación con recursos de la Administración General del Estado en anualidad 2016, en los correspondientes programas, se refleja en el Anexo de proyección de financiación.

1.3. Recursos procedentes de la Unión Europea.

En relación con la financiación procedente de la Unión Europea, se tienen en cuenta las cifras de la envolvente del Programa Operativo Feder Andalucía 2014-2020 asignadas a las actuaciones en materia de vivienda y atribuidas a esta Consejería para las anualidades 2016-2020.

En este sentido, la Dirección General de Fondos Europeos de la Consejería de Economía y Conocimiento, mediante informe al Plan que se pretende aprobar, de fecha 23 de febrero del presente año, ha indicado que *"la financiación de estos programas estaría en concordancia con la programación asignada a la Consejería de Fomento y Vivienda (...), ajustándose tanto al importe total de la programación como a su distribución por anualidades"*.

En este sentido, la estimación de la financiación europea por anualidades y programas se refleja en el Anexo de proyección de financiación.

2. Necesidades presupuestarias de la Junta de Andalucía.

Como ya se ha apuntado, las necesidades a financiar con recursos propios para afrontar en los próximos años los compromisos derivados de la puesta en marcha del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, ascienden a la suma de 191.114.535 euros. Se considera que el volumen de crédito que se prevé comprometer en los cinco ejercicios a los que se extiende la vigencia del Plan, sin incremento presupuestario respecto a la actual anualidad, es perfectamente compatible con los escenarios presupuestarios previstos para estos próximos ejercicios, marcados por la contención del gasto necesaria para el cumplimiento de los objetivos de déficit y deuda y de la regla de gasto.


Así, en el ejercicio 2016 las ayudas se concederán con cargo a las aplicaciones del capítulo IV y VII, cuyos gastos están presupuestados en el programa presupuestario 43A (Vivienda, Rehabilitación y Suelo) y, en todo caso, habrán de estar sujetas a las disponibilidades presupuestarias.

Respecto a los ejercicios 2017 a 2020, el gasto necesario para financiar las actuaciones deberá ser contemplado en los presupuestos en los correspondientes ejercicios de esta Consejería, acomodándose, en cualquier caso, a las disponibilidades presupuestarias existentes en cada año.

La evaluación de la incidencia económica-financiera del borrador de Decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, queda reflejada en los apartados correspondientes de los Anexos I a IV referidos en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, que acompañan la presente memoria.

Por último reseñar que durante el desarrollo del presente Plan, al efectuarse las correspondientes convocatorias de ayudas, estas serán sometidas al informe económico-financiero de la Dirección General de Presupuestos en los términos previstos por el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre.

En Sevilla, a 23 de mayo de 2016
La Secretaria General de Vivienda


Fdo.: Catalina Madueño Magadaleno

ANEXO 2. Otros Gastos Corrientes

(1) Explicación del gasto	(2) Concepto Presupuestario	Periodificación			
		Año 2016	Año 2017	Año 2018	Años 2019 y 2020
		(3)	(4)	(5)	(6)
1. Gastos de primer establecimiento					
	Subtotal 1	0	0	0	0
2. Gastos recurrentes					
	Subtotal 2	0	0	0	0
3. Intereses					
	Subtotal 3	0	0	0	0
4. Subvenciones					
PROGRAMA DE INTEGRACION SOCIAL VIVIENDA	SV. 03 440.23.43A	410.000			
SUBVENCIONES A ARRENDADORES	SV. 03 483.03.43A	240.000	45.000	45.000	90.000
PROGRAMA DE INTEGRACION SOCIAL VIVIENDA	SV. 03 483.04.43A	4.072.907	4.000.000	4.000.000	8.000.000
SUBVENCIONES A INQUILINOS	SV. 18 483.00.43A	26.632.590			
PROGRAMA DE INTEGRACION SOCIAL VIVIENDA	SV. 18 483.04.43A	3.000.000			
	Subtotal 4	34.355.497	4.045.000	4.045.000	8.090.000
TOTAL GENERAL		34.355.497	4.045.000	4.045.000	8.090.000

ANEXO 3. Gastos de Capital

(1) Explicación del gasto	(2) Concepto Presupuestario	Periodificación			
		(3) Año 2016	(4) Año 2017	(5) Año 2018	(6) Años 2019 y 2020
1. Inversiones reales					
AYUDAS PROMOTORES VIVIENDAS 2003000169	SV 03 743.00.43A				
AYUDAS PROMOTORES VIVIENDAS 2008000054	SV 03 743.00.43A	1.874.890	2.374.890	2.374.890	5.749.780
AYUDAS AUTONÓMICAS ADQUIRENTES 2008000053	SV 03 784.00.43A	13.190.686	13.190.686	13.190.686	27.381.372
REHABILITACIÓN AUTON. E INFRAVIVIEN.2013000232	SV 03 764.00.43A	7.444.448	7.444.448	7.444.448	0
A FAMILIAS E INSTITUC. (REH. SINGUL.) 2013000233	SV 03 784.47.43A	2.989.976	2.989.976	2.989.976	8.979.952
ADecuACION FUNCIONAL BÁSICA 2013000232	SV 03 784.47.43A	8.000.000	7.177.907	7.177.907	23.244.710
		0	1.000.000	1.000.000	3.000.000
	Subtotal 1	33.500.000	34.177.907	34.177.907	68.355.814
2. Transferencias de capital					
ESPACIOS PÚBLICOS 2016000143	SV 17 610.00.43A	2.596.200	1.459.460	1.459.460	12.484.883
REHABILITACIÓN PATRIM. ARQUITECT. 2016000125	SV 17 610.00.43A	300.000	400.000	500.000	3.000.000
REHABILITACIÓN PATRIM. ARQUITECT. 2016000127	SV 17 662.00.43A	33.800	220.930	81.395	513.878
ÁREAS DE REHABILITACIÓN 2016000017	SV 17 740.27.43A	3.030.303	6.030.303	9.030.303	18.060.606
ÁREAS DE REHABILITACIÓN 2016000018	SV 17 740.27.43A	14.583.000	17.117.303	16.505.909	31.557.278
ÁREAS DE REHABILITACIÓN-ITI CÁDIZ 2016000601	SV 17 740.27.43A	4.585.000	4.585.000	4.585.000	9.170.000
REHABILITACIÓN ARQUITECT. 2016000130	SV 17 764.00.43A	850.000	1.100.000	2.000.000	28.000.000
ÁREAS DE REHABILITACIÓN 2015000191	SV 18 740.27.43A	13.938.187			
REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS 2009000217	SV 18 784.00.43A	15.694.403			
	Subtotal 2	55.610.893	30.912.996	34.162.067	102.786.645
3. Operaciones financieras					
	Subtotal 3	0	0	0	0
TOTAL GENERAL		89.110.893	65.090.903	68.339.974	171.142.459

ANEXO 4. Resumen y Financiación

Año	Gastos				Financiación						
	Personal	Otros gastos corrientes	Capital	Total	Recursos generados	Créditos Presupuestos Comunidad		Otras fuentes	Total		
						con cargo a bajas					
						(7)	(8)			(9)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	
2016		34.355.497	89.110.893	123.466.390	85.243.483						
2017		4.045.000	65.090.903	69.135.903	30.912.996					85.243.483	
2018		4.045.000	68.339.974	72.384.974	34.162.067					30.912.996	
2019		4.045.000	76.049.341	80.094.341	41.871.434					34.162.067	
2020		4.045.000	95.093.118	99.138.118	60.915.211					41.871.434	
				0						60.915.211	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	

INFORME SSPI00025/16-D PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.

Asunto. Decreto. Plan de vivienda y rehabilitación 2016-2020. Naturaleza jurídica. Informe facultativo.

Remitido por la Ilma. Sra. Secretaria General de Fomento y Vivienda proyecto de Decreto referenciado, para la emisión del informe preceptivo que contempla el artículo 78.2.a) del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, se formulan los siguientes:

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 31 de marzo de 2016 tuvo entrada en el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía oficio de petición de informe preceptivo sobre proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, acompañándose el expediente.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. Debemos comenzar delimitando el objeto del presente informe, teniendo en cuenta que se ha solicitado expresamente que se emita el correspondiente informe preceptivo, de conformidad con el artículo 78.2 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía.

Así, debemos depurar la cuestión relativa a la naturaleza jurídica del Decreto, para así determinar si sus contenidos responden al concepto de disposiciones de carácter general, que son las que se someten a nuestro informe preceptivo, de acuerdo con el párrafo a) del artículo 78.2 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía.

Para ello nos remitimos a las consideraciones contenidas en el **Informe SSPI00078/15, de 26 de noviembre, de los Servicios Centrales del Gabinete Jurídico**, evacuado respecto al proyecto de decreto por el que se aprueba el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020:

"En cuanto al Plan, resulta de enorme complejidad teórica la calificación jurídica del mismo como norma o como acto administrativo, dado, por un lado, el contenido eminentemente diagnóstico y programático en la materia de turismo que puede apreciarse en dicho instrumento, y la concurrencia, por otro, de una serie de notas en su tramitación que serían más propias de una disposición de carácter general.

(...) Sin embargo, su contenido puede considerarse meramente programático, al margen de los trabajos simplemente analíticos o diagnósticos que con carácter previo se realizan para deducir aquellas previsiones. Es decir, el Plan se limitaría a la definición general de una serie de líneas de actuación de la Administración autonómica en materia de turismo en Andalucía, llegando únicamente a indicar sus rasgos generales, tales como sus objetivos, contenidos, posibles vías de financiación, coste estimado, o relación con otros instrumentos planificadores, pero sin el grado de concreción suficiente como para entender que se establezca el régimen jurídico de dichas actuaciones y generando derechos y obligaciones, más allá de la vinculación que como instrumento de dirección pueda suponer para órganos inferiores al Consejo de Gobierno, básicamente las Consejerías respectivas, de acuerdo con el artículo 11.1 de la Ley de Turismo de Andalucía. En cuanto a este último inciso, ni tan siquiera puede considerarse vinculante para otras Administraciones, como podría ser la Local y a los efectos de la aprobación de los Planes Turísticos de Grandes Ciudades, porque estos se articulan en última instancia mediante convenios de colaboración entre aquélla y la Consejería competente en materia de turismo, pudiendo considerarse, por ello, que sería esta última la directamente afectada o sujeta por el Plan General.

En este sentido, cabría acoger el mismo criterio sentado por la normativa general y estatal de subvenciones sobre los planes estratégicos de subvenciones referidos en el artículo 8 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. Así, según el artículo 10.1 del Reglamento General que desarrolla esta última, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de junio, aquellos planes "«se configuran como un instrumento de planificación de las políticas públicas que tengan por objeto el fomento de una actividad de utilidad pública o interés social o de promoción de una finalidad pública»», resolviéndose directa y meridianamente la cuestión relativa a su naturaleza en el artículo 12.3, al establecerse que ««tienen carácter programático y su contenido no crea derechos ni obligaciones; su efectividad quedará condicionada a la puesta en práctica de las diferentes líneas de subvención, atendiendo entre otros condicionantes a las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio»».

En los mismos términos se pronuncia José Pascual García, para quien ««Los planes carecen de rango normativo configurándose como instrumentos de gestión de carácter programático cuya virtualidad ha de desplegarse en el ámbito interno de la Administración, sin incidencia directa en la esfera de los particulares»».

Resulta de interés también la cita de la Sentencia de 9 de junio de 2014 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León:

«el plan estratégico ni es norma jurídica ni, propiamente, un acto administrativo con efectos externos vinculantes y con un destinatario plural; careciendo de eficacia vinculante para la Administración que lo aprueba debido al mecanismo de seguimiento contemplado en el

artículo 15 del RD 887/2006 (efectos del incumplimiento del plan estratégico de subvenciones) disposición que autoriza la modificación o la sustitución de líneas de fomento inicialmente previstas. Se trata de una manifestación externa programática fruto de una decisión política electiva en el campo de técnicas de fomento, conformada según mandatos del mencionado artículo 12, el cual permite habilitar esas típicas técnicas desde el punto de vista presupuestario y el jurídico, y que es conditio sine qua non para el establecimiento posterior de la normación o regulación y el anuncio de convocatoria de las ayudas públicas>>

Podemos concluir, por tanto, la naturaleza programática y no normativa del Plan, y con ello, el carácter preceptivo de nuestro informe únicamente respecto al articulado del Decreto relativo a la creación y regulación de la Comisión de Seguimiento, sin perjuicio de que, al amparo del artículo 80.2 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, hagamos alguna consideración referida al Plan en sí mismo considerado".

En consecuencia y dado que el proyecto se limita a aprobar el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, el cual tiene un carácter programático, el presente Informe no tendría carácter preceptivo, lo que no obsta para que procedamos a su análisis en virtud del principio de colaboración que incumbe a esta Asesoría Jurídica, ex artículo 77 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, emitiéndose como informe facultativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.1 de dicho Reglamento.

SEGUNDA.- Una vez aclarado lo anterior, el Decreto cuyo proyecto se somete a informe tiene por objeto regular el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020; siguiendo la senda trazada por el Plan de Vivienda 2008-2012.

2.1.- No obstante, según declara la Exposición de Motivos, las circunstancias que han dado lugar al presente borrador son muy diferentes, al responder en esencia a la actual situación en la que nos encontramos tras la situación de crisis generada a partir de 2008, que ha provocado graves alteraciones en todos los ámbitos económicos y sociales, especialmente en el sector de la vivienda, surgiendo el Plan "de un diagnóstico realista, adaptado y coherente con las circunstancias económicas, financieras y sociales de hoy, radicalmente distintas de las de planes precedentes".

El proyecto que nos ocupa tiene como objetivos primordiales la adopción de medidas para favorecer el acceso a una vivienda de las personas y comunidades en situación o riesgo de exclusión social, protección y asesoramiento en materia de deshaucios, el fomento del alquiler, la progresiva eliminación de la infravivienda, así como la rehabilitación del parque público residencial y en general de las viviendas (con especial incisión en la mejora de su eficiencia

energética y la accesibilidad a personas discapacitadas), todo ello junto a la previsión de sistemas de información, colaboración e incentivos fiscales y económicos.

2.2.- Hemos de apuntar que en el ámbito de la vivienda, las competencias de la Comunidad Autónoma se encuentran contenidas en el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, según el cual corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:

"a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

b) La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito".

No obstante, también concurre el título competencial del Estado *ex* artículo 149.1.13ª de la Constitución, que atribuye la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. En este sentido y sin perjuicio de la vigencia del Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en todas las previsiones en él contenidas que sigan desarrollándose y produciendo efectos, mediante Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se aprobó el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Ante la confluencia de ambos títulos competenciales, observando la legislación básica, las Comunidad Autónoma pueden regular aspectos en materia de vivienda que afecten a su territorio, introduciendo diferentes modelos de actuación, a través de los cuales se llegue a unos resultados equivalentes a los contemplados en aquella, particularizando las previsiones globales, siendo esencial el equilibrio y la cooperación. Por otro lado, el Estado tiene competencia para consignar ayudas con base a ese título genérico, lo que no obsta para que las Comunidades Autónomas puedan concretar o desarrollar las mismas.

Así lo expone la STC 112/2013, de 9 de mayo:

"Dentro de la competencia de dirección de la actividad económica general tienen cobijo también las normas estatales que fijen las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, así como las previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector.

Este razonamiento es también aplicable al sector de la vivienda, y en particular, dentro del mismo, a la actividad promocional, dada su muy estrecha relación con la política económica general, en razón de la incidencia que el impulso de la construcción tiene como factor del desarrollo económico y, en especial, como elemento generador de empleo (STC 152/1988, de 20 de julio, FJ 2).


La STC 152/1988, de 20 de julio, distingue en su fundamento jurídico 4 cuatro aspectos en los cuales se puede admitir la competencia estatal de fomento en materia de vivienda: la definición de las actuaciones protegidas; la regulación esencial de las fórmulas de financiación adoptadas (créditos cualificados, subsidiación de préstamos y subvenciones); el nivel de protección; y, la aportación de recursos estatales. En consecuencia, «la regulación estatal de cada uno de estos cuatro aspectos no invade competencia autonómica alguna, pues se halla legitimada por lo dispuesto en el art. 149.1.13 CE».

Ahora bien, «ello no significa que las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda hayan de quedar absolutamente desprovistas de cualquier atribución por lo que se refiere a las actuaciones protegibles en el sector. Por un lado, es evidente que, en función de aquellas competencias estatutarias, pueden definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado, con cargo a sus propios recursos ... Pero además, para la ejecución de la normativa estatal reguladora de las actuaciones protegibles que, como diremos más adelante, les corresponde, las Comunidades Autónomas deben contar con un margen de libertad de decisión que les permita aplicar las medidas estatales adaptándolas a las peculiares circunstancias de su territorio, sin perjuicio del respeto debido a los elementos indispensables que las normas estatales arbitran para alcanzar los fines de política económica general propuestos.

Sólo de esta manera es posible conciliar el ejercicio de las competencias del Estado sobre la planificación y coordinación en el sector económico de la vivienda, incluida la utilización instrumental de sus competencias sobre las bases de ordenación del crédito, con las competencias autonómicas en materia de vivienda. Así, si las primeras legitiman una intervención del Estado que condiciona en parte la globalidad de la política de vivienda de cada Comunidad Autónoma, dicha intervención no puede extenderse, so pretexto de un absoluto igualitarismo, a la regulación de elementos de detalle de las condiciones de financiación que la priven de toda operatividad en determinadas zonas del territorio nacional. Antes bien, a las Comunidades Autónomas corresponde integrar en su política general de vivienda las ayudas reguladas por el Estado para el cumplimiento de las finalidades a que responden, con capacidad suficiente para modalizar, en su caso, las reglas generales, al objeto de conseguir una sustancial igualdad de resultados». (FJ 4).

En el mismo sentido, se han pronunciado las SSTC 59/1995, de 17 de marzo (LA LEY 13060/1995), y 61/1997, de 20 de marzo, al admitir la facultad estatal de intervenir en materia de vivienda amparándose en el art. 149.1.13 CE.

(...) Estamos pues, en un ámbito material en el que el diseño del texto constitucional propugna un equilibrio entre los diferentes sujetos constitucionales en presencia, que deberán repartirse facultades sin en ningún caso anular a los otros y teniendo siempre presente la necesidad de cooperación entre ellos.




(...) En atención a los títulos competenciales estatales y autonómicos que resultan de aplicación en esta materia, nos encontramos en el ámbito de lo dispuesto en el fundamento jurídico 8 b) de la meritada STC 13/1992, que concurre cuando el Estado ostenta un título competencial genérico de intervención que se superpone a la competencia de las Comunidades Autónomas sobre una materia, aun si ésta se califica de exclusiva, o bien tiene competencia sobre las bases o la coordinación general de un sector o materia, correspondiendo a las Comunidades Autónomas las competencias de desarrollo normativo y de ejecución, incluyendo en las mismas las relacionadas con la gestión de los fondos. En estos supuestos «el Estado puede consignar subvenciones de fomento en sus Presupuestos Generales, especificando su destino y regulando sus condiciones esenciales de otorgamiento hasta donde lo permita su competencia genérica, básica o de coordinación, pero siempre que deje un margen a las Comunidades Autónomas para concretar con mayor detalle la afectación o destino, o, al menos, para desarrollar y complementar la regulación de las condiciones de otorgamiento de las ayudas y su tramitación» [STC 13/1992, FJ 8 b)]'.

A la luz de esta jurisprudencia, entendemos que el proyecto se adecua a la misma, sin perjuicio de que sus previsiones hayan de estar en concordancia con lo dispuesto en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, así como cualquier otra norma estatal que pudiera dictarse en el ejercicio de las competencias derivadas del artículo 149.1.13 de la Constitución, en todo aquello que suponga el desarrollo y gestión de dicho Plan por la Comunidad Autónoma.

La necesaria cooperación con la Administración del Estado en esta materia, se ha plasmado en el Convenio de colaboración con la Junta de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo (BOE de 17 de noviembre de 2014), 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.

2.3.- Para finalizar, sobre la eventual modificación de las previsiones contenidas en este tipo de Planes, como dice la STS de 6 de febrero de 2012, Rec. nº 175/2011:

"El hecho de que en un determinado momento (diciembre de 2008) y bajo ciertas condiciones económicas se apruebe un plan para la promoción de la vivienda y su rehabilitación, con una duración cuatrienal, no impide al Gobierno que ulteriormente (diciembre de 2010) y ante circunstancias económicas sobrevenidas altere, modifique o derogue aquel plan, cualquiera que fuera el contenido de sus previsiones, mediante otro instrumento normativo del mismo rango (Real Decreto) para los años 2011 y 2012. Un Real Decreto no goza de mayor jerarquía que otro, de modo que lo aprobado por Real Decreto por Real Decreto puede ser modificado".



TERCERA.- Sobre el marco legal del presente proyecto de Decreto debemos comenzar señalando que el artículo 47 de la Constitución proclama, como principio rector de la política social y económica, que: *"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".*

Centrándonos ya en el ordenamiento autonómico andaluz, el Estatuto de Autonomía 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. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten".*

Asimismo, el artículo 37.1.22º consagra como principio rector de las políticas públicas de los poderes de la Comunidad Autónoma: *"El uso racional del suelo, adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas".*

Del mismo modo pueden citarse 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.

Pero el fundamento inmediato lo constituye la Ley 1/2010, de 8 de marzo, que en su artículo 12.1 dispone que *"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 periodo de vigencia al que se refiera".*

El apartado 2 contempla los requisitos mínimos del Plan, mientras que el apartado 3 dispone que *"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".

En lo que se refiere a las Entidades Locales, el artículo 91.2 del Estatuto de Autonomía establece que los Ayuntamientos tendrán competencias propias sobre las siguientes materias: *"a) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística. b) Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial. c) Gestión de los servicios sociales comunitarios".*

Por su parte, el artículo 1.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, dispone que las Administraciones Locales *"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"*.

Como competencias propias, el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establece que la corresponden a los municipios andaluces: *"Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye: a) Promoción y gestión de la vivienda. b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico. c) Adjudicación de las viviendas protegidas. d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica"*.

Por otra parte, el artículo 9.3 de la citada Ley 5/2010, de 11 de junio, regula como competencia propia de los municipios: *"Gestión de los servicios sociales comunitarios, conforme al Plan y Mapa Regional de Servicios Sociales de Andalucía, que incluye: a) Gestión de las prestaciones técnicas y económicas de los servicios sociales comunitarios. b) Gestión del equipamiento básico de los servicios sociales comunitarios. c) Promoción de actividades de voluntariado social para la atención a los distintos colectivos, dentro de su ámbito territorial"*.

En materia urbanística el artículo 25.2.a) de la Ley 6/9185, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, dispone que los municipios ejercerán como competencia propia: *"Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación"*.

Por último, debe resaltarse el ya mencionado Convenio de colaboración con la Junta de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

CUARTA.- En cuanto a la estructura, que razonamos correcta, el borrador de Decreto consta de tres títulos divididos en 102 artículos, quince disposiciones adicionales, ocho disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

QUINTA.- Entendemos que se ha cumplimentado hasta ahora la tramitación procedimental prevista con carácter general, para la elaboración de los Decretos, en el artículo 45 de la Ley 6/2006, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5.1.- Sobre la tramitación, de acuerdo con los artículos 43.5 y 45.1.c) de la Ley 6/2006 de 24 de octubre, se recomienda motivar debidamente en el expediente que el trámite de audiencia a la ciudadanía cuyos derechos e intereses legítimos se han considerado afectados por la ley proyectada se haya conferido precisamente a través de cada una de las organizaciones y asociaciones que constan en el mismo, en cuanto se consideren que la agrupe o la represente y que sus fines guardan relación directa con el objeto de la disposición.

Del mismo modo y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, ha de certificarse que se ha dado audiencia a las asociaciones de municipios y provincias "*de mayor implantación*" en la Comunidad Autónoma.

5.2.- Respecto al dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía, de acuerdo con el artículo 17.3 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, según el cual requerirán informes preceptivos los "*Proyectos de reglamentos que se dicten en ejecución de las leyes*".

Según Dictamen 290/2008 del Consejo Consultivo, "*Este Consejo ha puesto de manifiesto la necesidad de aplicar reglas ad hoc para cada supuesto concreto, decidiendo caso por caso si el reglamento de que se trate está o no sometido a su preceptivo dictamen por tener o no la consideración de reglamento dictado en ejecución de la ley. Así, en el dictamen 41/1995 se afirmó: <<Resulta difícil precisar con carácter apriorístico cuándo un reglamento ha sido dictado en ejecución de una ley o un bloque de legalidad que le determinen previamente unas bases (no en el sentido del artículo 149.1 de la Constitución), directrices u orientaciones a los cuales deba ajustarse aquél.*

Será, pues, el contenido de la norma reglamentaria de que se trate el que aclare esta cuestión, en función del mayor o menor engarce que guarde con la ley o el bloque que le sirvan de referencia. A este respecto debe recordarse que compete a este Consejo Consultivo velar por la observancia del principio de legalidad en sus diversas manifestaciones y, entre ellas, por el respeto de la jerarquía normativa, lo que, en relación con la competencia que le atribuye el artículo 16.3 de su Ley de creación, se cristaliza, esencialmente, en el contraste entre los preceptos de la ley y de la norma reglamentaria que se encuentra subordinada a la misma. En definitiva, habrá que dilucidar en cada caso, en función del contenido de la norma de que se

trate, si la misma responde o no a la labor de ejecución de una Ley que justifica la intervención de este Órgano>>".

Pues bien, el presente proyecto se dicta en virtud de lo dispuesto en el artículo 12.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, referido a la elaboración y requisitos del Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma, que contiene un mandato jurídico para la elaboración de un "Plan" que en puridad no desarrollaría ni ejecutaría dicha Ley en los términos expuestos. Por tanto, y en virtud de lo expresado en el ya reproducido Informe SSP100078/15, de 26 de noviembre, consideramos que no sería preceptivo el dictamen del Consejo Consultivo.

5.3.- En cuanto otros trámites, consideramos que a tenor de lo preceptuado en el artículo 4.1 de la Ley 5/1997, de 26 de noviembre, reguladora del Consejo Económico y Social, procedería el dictamen preceptivo de dicho órgano, toda vez que el presente proyecto tiene una gran incidencia socioeconómica, como demuestra el hecho de que, en fecha 17 de marzo de 2015, dicho Consejo emitiera Dictamen 3/2015 sobre el proyecto de decreto por el que se regula el Plan marco de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2015-2020.

SEXTA.- Pasando ya al texto del proyecto, hemos de efectuar una serie de consideraciones generales:

6.1.- Apuntamos que el artículo 11.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, alude a planes "de vivienda y suelo", mientras que el presente borrador lo hace respecto a "vivienda y rehabilitación", omitiendo tanto en su título como en el contenido del mismo cualquier referencia al "suelo".

6.2.- Adviértase que las ayudas contempladas en el proyecto de Decreto remitido, derivadas del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, cuya gestión y concesión corresponda a las Comunidades Autónomas, así como aquellas que prevean el establecimiento de requisitos complementarios por parte de éstas, debido a su carácter básico, habrán de atenerse a las disposiciones de dicho Plan, así como al Convenio de colaboración con la Junta de Andalucía, para la ejecución del mismo. No obstante, advertimos que dicho Plan Estatal concluirá en el año 2016.

6.3.- El proyecto alude en reiteradas ocasiones a la ordenación y preferencia de personas destinatarias de actuaciones del Plan, incluso creando sistemas propios como bolsas de vivienda. En atención a ello deberían tenerse en cuenta su compatibilidad con las disposiciones contenidas en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2010, de 10 de enero, pues

pueden suscitarse contradicciones o disfuncionalidades con dicha norma, como ocurre, por ejemplo, con los artículos 24, 41, 43, 59 o 69.

6.4.- Con carácter general, téngase en cuenta los límites económicos impuestos en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, según el cual "*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*".

6.5.- En función de lo señalado en el artículo 12.2.d) de la ley 1/2010, de 8 de marzo, debería expresarse el modo de financiación de cada uno de los programas, y concretamente si se ejecutarán mediante financiación estatal o autonómica, así como cuáles serán programas complementarios de las estatales y cuáles propios de la Comunidad Autónoma.

6.6.- Existen numerosas actuaciones en las que se prevé la intervención de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, las cuales habrían de fundamentarse en alguna de las funciones previstas en el Decreto 113/1991, de 21 de mayo, por el que se aprueban los Estatutos de la extinta Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

En cualquier caso, sería conveniente que sus actuaciones fueran posteriormente desarrolladas, del mismo modo que el Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, el cual se deroga por el proyecto, de forma que se regulara más ampliamente el régimen de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, para las distintas actuaciones previstas en el Plan. Decimos esto porque pueden suscitarse dudas acerca de si se van a ejercer competencias propias, encomendadas, o mediante cualquier otra figura jurídica.

SÉPTIMA.- Entrando en el análisis pormenorizado del texto, se realizan las siguientes apreciaciones:

7.1.- Preámbulo.

7.1.1.- Debería hacerse una referencia al Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, al que se remiten multitud de preceptos, así como al Convenio de colaboración suscrito con el Estado para la ejecución de dicho Plan.

7.1.2.- En el tercer párrafo podría aludirse además del artículo 56.1.a) de Estatuto de Autonomía, a los artículos 25 y 37.1.22°.

7.1.3.- La enumeración de los fines fundamentales del Plan podría suprimirse o, al menos, resumir su contenido, ya que se reitera literalmente en el Artículo 2.

7.2- **Artículo 6.** En el apartado 1 lo correcto sería indicar que las medidas establecidas en el proyecto son las que "*complementan*" a las ayudas que prevén los planes estatales de vivienda, y no al contrario.

7.3.- **Artículo 7.** Conjuntamente con la **Disposición Adicional Segunda**, debe aclararse el régimen de adaptación al Plan por parte de los municipios en el plazo de un año. Téngase en cuenta que dicha adaptación por parte de los Ayuntamientos, para mantener la "*necesaria coherencia*", es obligatoria *ex artículo* 13.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y ello además independientemente de que su aprobación constituya un criterio preferente o condición para la selección de actuaciones.

Ello no impide que si no se produce la necesaria adaptación, no se apliquen dichos criterios de preferencia o condición. Con relación a ello debería concretarse, para cada medida o programa, en qué supuestos constituirá un criterio de priorización o condición el que el municipio cuente con plan municipal de vivienda y suelo.

A mayor abundamiento, no consta si estos criterios para la selección de actuaciones, están dirigidos a los propios Ayuntamientos como beneficiarios o entidades colaboradoras, o a los terceros interesados que insten las correspondientes ayudas.

7.4.- **Artículo 8.** La regulación del Plan de Intervención Social es demasiado genérica, por lo que entendemos que debería desarrollarse de forma más completa.

Se desconoce si los promotores que elaborarán un Plan de intervención social, podrán ser tanto públicos como privados, lo que tendría que especificarse. Así mismo, planteamos qué relevancia tendrán estos Planes de intervención sobre la preferencia en los Registros de demandantes de viviendas.

7.5.- **Artículo 9.** Dentro del apartado 2, y concretamente respecto al párrafo b), en caso de que la Comisión de Seguimiento conforme un órgano colegiado de carácter institucional, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta del Estatuto de los Trabajadores, han de incluirse las organizaciones empresariales más representativas a nivel estatal.

Igualmente, en el párrafo c) del apartado 2, no sólo deberían incluirse las organizaciones sindicales más representativas "*a nivel autonómico*", sino también estatal, conforme a lo previsto en el artículo 6 de la Ley Orgánica 11/1985, de 2 de agosto, de Libertad Sindical.

En el apartado 6 ha de concretarse en qué consistirá que la Comisión de Seguimiento sea "*óida previamente*", y si ello implicará la evacuación de un informe preceptivo. Téngase en

cuenta que conforme a lo dispuesto en el artículo 79.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que entrará en vigor el próximo 1 de octubre de 2016, este tipo de informes requiere para su establecimiento una norma con rango de Ley.

7.6.- **Artículo 10.** En el apartado 5 manifestamos que no sólo el "*conjunto de medidas se recogen en los Títulos siguientes*" conforman el Plan, sino todo el texto del mismo.

7.7.- **Artículo 12.** Debería definirse el "*Sistema Andaluz de información y asesoramiento integral en materia de desahucios*".

Respecto a la "*intermediación con la entidades financieras*" interpretamos que ello excluye la mediación, siendo parte únicamente de la actividad de asesoramiento.

Tendría que concretarse cómo se llevará a cabo la intermediación con las entidades financieras, y la protección de las personas que hubieran perdido su vivienda.

7.8.- **Artículo 13.** Habría de especificarse el ámbito subjetivo de actuación, toda vez que mientras el Artículo 12 se refiere a "*personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria*", este precepto se refiere a los grupos de especial protección del Artículo 5, y específicamente a las personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica (desconociéndose si éstas últimas están incluidas a su vez en los colectivos del Artículo 5), presumiéndose que todas ellas han de estar incursas en un procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria, independientemente de sus circunstancias, todo lo cual tendría que aclararse.

En el párrafo f) debería concretarse en qué consistirá la "*protección*" de las personas que han sido o vayan a ser lanzadas de su domicilio habitual, sin que ello pueda exceder de actuaciones encuadradas en la información y el asesoramiento, como así se deriva del Artículo 12.

7.9.- **Artículo 14.** Con arreglo a lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, además de las Delegaciones Territoriales puede existir la figura de las "Delegaciones Provinciales" y otras formas de organización territorial periférica, lo que se reitera para el resto del articulado.

7.10.- **Artículo 24.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, respecto a los alojamientos transitorios los planes "*deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento*", lo que debería reflejarse.

Se plantea si la preferencia se registrará en función del orden en que figuren en el Registro de Demandantes de Viviendas.

7.11.- **Artículo 29.** Téngase en cuenta que con arreglo a lo preceptuado en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, los planes autonómicos 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"*.

En el párrafo c) habría de indicarse si para el caso de que se ejecute el derecho de opción de compra, el precio de compra será el previsto en el párrafo a).

7.12.- **Artículo 30.** Entendemos que la no exigencia de devolución de las *"ayudas autonómicas"*, no incluye las ayudas provenientes de créditos estatales gestionadas por la Comunidad Autónoma, salvo que en el plan estatal se admita la no devolución de las ayudas en tales supuestos, todo lo cual debería precisarse.

7.13.- **Artículo 33.** Téngase en cuenta que la exención de la devolución de ayudas provenientes de créditos autonómicos en estos casos, supone que deberá preverse el abono neto de tales cantidades para el caso de incumplimiento declarado de las condiciones del plan estatal o europeo, con relación a los fondos FEDER, en su caso.

7.14.- **Artículo 35.** Ponemos de manifiesto que el cambio en la calificación puede ocasionar, a su vez, una modificación del tipo o naturaleza de las ayudas otorgadas, por lo que deberían explicitarse las consecuencias que podría conllevar.

El último inciso del apartado 1 referido a la nota marginal en el Registro de la Propiedad, debería reemplazarse por una remisión a la normativa estatal sobre la materia.

Con relación al apartado 2, advertimos que la previsión sobre una eventual renuncia a la calificación de vivienda protegida, constituye una cuestión sustantiva que debería trasladarse a las normas reguladoras en materia de vivienda, siendo impropio que se contenga en el Plan, pues como ya se ha dicho *ut supra*, su naturaleza jurídica es meramente programática y no normativa.

7.15.- **Artículo 36.** En el apartado 3 interpretamos que la vivienda ya se habrá adquirido, pues el precepto se refiere a ayudas a adquirentes de vivienda protegida al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores.

7.16.- **Artículo 37.** Para el apartado 2 recordamos que las resoluciones parciales únicamente son declarativas de derechos en relación a la concreta anualidad para la que se



dicten por contar con respaldo presupuestario. Así mismo, debería regularse el procedimiento, como así hace el Artículo 36.3.

7.17.- **Artículo 38.** En el apartado 2 tendría que puntualizarse que la expresión "*A/ menos la mitad*" del párrafo a), no es obstáculo para que la promoción de las viviendas siempre se destine, de forma preferente, a las unidades familiares con ingresos hasta 1,3 veces el IPREM, frente a las que tengan ingresos hasta el 2,50 veces el IPREM del párrafo b).

7.18.- **Artículo 41.** En el párrafo a) habría que especificar que la gestión de la bolsa es conforme a las normas de adjudicación del Registro de Demandantes de Vivienda.

7.19.- **Artículo 43.** Con independencia de las ayudas a los propietarios, en el caso de edificios de vivienda protegida, habría que sujetar el acceso a la vivienda a los requisitos de selección según Registro de Demandantes y a la publicidad y concurrencia.

7.20.- **Artículo 44.** Presumimos que las ayudas que pudieran otorgarse dentro del Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción, serán concedidas a la correspondiente cooperativa, y no a las personas autoconstructoras, lo cual debería especificarse.

7.21.- **Artículo 49.** No queda claro si es posible la permuta entre viviendas protegidas y libres.

7.22.- **Artículo 50.** En su apartado b) interpretamos que a tenor de lo dispuesto en el artículo 33.bis del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las dos viviendas objeto de la permuta serán protegidas. De cualquier modo convendría hacer una referencia a dicho Reglamento.

En el apartado c) solo figura para la exclusión, ostentar la titularidad del pleno dominio de otra vivienda además de la que sea objeto de la permuta. A estos efectos y respecto a viviendas protegidas, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 4.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, según el cual "*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*", lo que también se reproduce para el **Artículo 62.**

7.23.- **Artículo 56.** Regula el objeto del Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

7.23.1.- Advertimos que no podrán ser objeto de cesión las viviendas de las entidades de crédito que se encuentren vinculadas a un programa o actuación contemplado por la normativa estatal

7.23.2.- Presumimos que la cesión de uso de las viviendas deshabitadas descritas en el apartado 1, habrá de efectuarse mediante la suscripción voluntaria de un convenio de colaboración con las entidades titulares de las mismas, según lo previsto en el apartado 2, sin que dicha cesión pueda tener carácter obligatorio o imponerse por parte de la Administración, dado que el artículo 53.1 de la Constitución exige reserva de Ley para la regulación del ejercicio del derecho de propiedad.

En consecuencia, el Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso, mediante la suscripción de convenios con entidades de crédito, gestoras u otras públicas o privadas, ha de tener carácter voluntario, lo que debería reflejarse de manera expresa.


7.23.3.- En el mismo apartado 1, recomendamos que el colectivo de personas que se encuentren en "*situación de emergencia habitacional*", se incluya dentro del Artículo 5, al corresponderse con un grupo de especial protección.

7.23.4.- En el apartado 2 entendemos que la contraprestación a recibir por la entidad cedente se corresponde con el pago a abonar por las personas ocupantes de las viviendas del Artículo 59.3. De lo contrario, tendría que especificarse.

7.24.- **Artículo 59.** En el apartado 1 se indica que las viviendas serán destinadas "*preferentemente*" a personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia, que se encuentren en una situación de emergencia habitacional detectada por los Servicios Sociales Comunitarios, desconociéndose cuáles serán los otros colectivos que eventualmente podrán ser destinatarios de las mismas, y si éstos serán los mismos contemplados en el Artículo 5.

Por otra parte, el mismo apartado 1 prevé que la selección de personas adjudicatarias de las viviendas cedidas, será el establecido "*en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida*", lo que adolece de falta de concreción.

Respecto al Reglamento de Viviendas Protegidas sería aplicable el artículo 12, que regula la selección de destinatarios de viviendas protegidas, el cual se remite al correspondiente Plan de Vivienda, debiendo tener en cuenta lo dispuesto en su apartado 2: "*La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y conforme a lo establecido en el artículo*", pudiendo establecerse conforme al apartado 4, criterios de preferencia por la Consejería con competencias en materia de vivienda.



En cuanto al Reglamento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, su artículo 10 enumera una serie de sistemas sin prevalencia de ninguno, que serán concretados en las bases reguladoras para la adjudicación de viviendas.

Por todo ello, consideramos que deberían precisarse de manera expresa tanto los colectivos que tendrán preferencia para ser seleccionados como los que serán subsidiarios, así como los criterios de ordenación de las personas adjudicatarias de viviendas cedidas, pues la remisión a los Reglamentos citados es insuficiente, por cuanto bien se remiten al propio Plan de Vivienda, bien porque no existe prevalencia entre los criterios que contienen.

7.25.- **Artículo 61.** Tendría que determinarse qué efectos tendrá la declaración de infravivienda de las viviendas en particular, y el procedimiento de cómo se llevará a cabo dicha declaración.

En el párrafo b) debería especificarse qué se considera "*falta de ingresos mínimos*". Sobre este aspecto, el ya derogado Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 establecía en su artículo 63.2 unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.

7.26.- **Artículo 66.** No se determina si el régimen de las ayudas para la transformación de la infravivienda, será de libre concurrencia ni los criterios de prelación entre las solicitudes.

7.27.- **Artículo 67.** Conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, ha de tenerse en consideración que para la gestión de solicitudes y ayudas por los Ayuntamientos, resulta necesaria la suscripción previa de un convenio de colaboración entre el órgano administrativo y la entidad colaboradora.

7.28.- **Artículo 69.** Debería ahondarse en el procedimiento de selección de beneficiarios de las viviendas resultantes, que deberá tener refrendo en los correspondientes Planes Municipales y ser congruente con las disposiciones recogidas en el Registro de Demandantes de Vivienda.

7.29.- **Artículo 74.** En su apartado 2 no se concreta qué será considerado como motivo excepcional para actuar sobre edificios que no cumplan los requisitos del apartado 1.

7.30.- **Artículo 76.** Respecto al apartado 1, ponemos de manifiesto que según el artículo 28.1 del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, podrán ser beneficiarios de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria "*las comunidades de propietarios*", pero también "*las propias Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de*

viviendas, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión", lo que debería plasmarse en el texto del precepto.

Se plantea si las ayudas previstas en este precepto serán complementarias respecto de las estatales, lo que se reitera para el **Artículo 77**.

7.31.- **Artículo 77**. Téngase en cuenta que el artículo 34 del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, no solo contempla como beneficiarios a las "*comunidades de propietarios*", sino también a las "*agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial*", lo que debería añadirse.

7.32.- **Artículo 78**. Para evitar confusiones e incompatibilidades con el contenido del Capítulo I del Título III del proyecto, debería especificarse que el programa de rehabilitación autonómica de viviendas vendrá referido a aquellas que no tengan la consideración de "infravivienda".

7.33.- **Artículo 80**. En el apartado 1 habría de concretarse el régimen jurídico de la declaración de municipios de "*rehabilitación autonómica*".

7.34.- **Artículo 87**. No se alcanza a colegir el contenido y la finalidad del precepto, debiendo desarrollarse lo que se quiere dar a entender con "*actuaciones piloto de rehabilitación energética de carácter demostrativo*", cuando el Artículo 86 ya contempla dicha rehabilitación del parque público residencial.

7.35.- **Artículo 92**. En el apartado 3 tendría que señalarse a qué efectos los fondos aplicados por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

7.36.- **Sección 2ª**. La "*regeneración del espacio público*" que se regula, habría de guardar una relación específica con la materia de vivienda, que es el objetivo y contenido propio de los planes de vivienda y suelo.

7.37.- **Artículo 95**. Debería definirse "*La Ciudad Amable*", pues no consta en el Plan, como tampoco remisión a las disposiciones que, en su caso, regulen esta iniciativa.

7.38.- **Disposición Adicional Segunda**. Reiteramos lo ya dicho para el Artículo 7. No obstante, añadimos que el apartado 1 regula el plazo de un año para que los Ayuntamientos aprueben o adapten su plan municipal de vivienda y suelo al presente Plan, exigiendo a continuación acreditar que el plan municipal se encuentre "*en fase de redacción*". Ello plantea

si esta acreditación sólo será necesaria si se está tramitando un plan o, por el contrario, será aplicable en todo caso, lo que tendría que matizarse.

El apartado 2 se refiere a que el plan municipal ha de estar "*aprobado*", cuando el apartado 1 alude tanto "*aprobar*" como "*adaptar*" de forma indistinta, lo que también tendría que aclararse.

7.39.- **Disposición Adicional Tercera.** En el apartado 1.a) debería aclararse si la expresión "*A los efectos previstos en esta disposición*", alude sólo al supuesto inmediatamente anterior, o a la totalidad de dicho párrafo a).

7.40.- **Disposición Adicional Decimocuarta.** Consideramos que dicha Disposición debería suprimirse, con base al hecho de que el Proyecto de Ley de tanteo y retracto en desahucio de viviendas y medidas en materia sancionadora de vivienda protegida, no constituye una norma jurídica vigente, y en todo caso, de aprobarse, será dicho proyecto el que establezca las previsiones oportunas en materia de tanteo y retracto, a las que habrá de someterse el borrador que nos ocupa.

7.41.- **Disposición Transitoria Quinta.** No queda claro si la continuación de las actuaciones de rehabilitación anteriores, en función de las "*disponibilidades presupuestarias existentes*", supone que se aplicará la financiación prevista en el presente Plan, o si dichos procedimientos continuarán pero sin aportación financiera por parte de este Plan. Esto mismo se reitera para las **Disposiciones Transitorias Sexta y Séptima.**

7.42.- **Disposición Transitoria Octava.** No se entiende el concepto de ayudas económicas "*directas*", lo que tendría que definirse.

7.43.- **Disposición Derogatoria Única.** Se plantea si tras la derogación del Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, quedarán actuaciones pendientes de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que debieran seguir ateniéndose a lo dispuesto en dicho Decreto.

OCTAVA.- En cuanto a las consideraciones de técnica normativa, realizamos las siguientes precisiones:

8.1.- Con carácter general, para una mejor comprensión del texto, deben revisarse los signos de puntuación.

8.2.- Las expresiones similares a "*del presente Decreto*" tras la cita de un precepto del propio Plan, han de suprimirse.

8.3.- Así mismo, según la directriz 31 del citado Acuerdo, cuando un párrafo señalado con letra minúscula deba subdividirse, se hará mediante ordinales arábigos (1º, 2º, 3º), lo cual se manifiesta para los **Artículos 72.2 y 78.2**.

8.4.- **Artículo 9**. Dado que se regula la Comisión de Seguimiento, consideramos que podría ubicarse tras el Artículo 11.

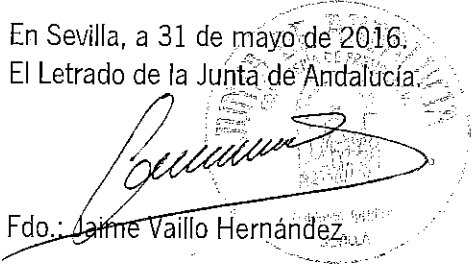
8.5.- **Artículo 31**. Donde se señala "*lo establecido en el 17.8, segundo párrafo*", debería rezar "lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8".

8.6.- **Artículo 94**. La alusión al artículo 27 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, ha de hacerse al "Plan Estatal 2013-2016", pues aquél es el instrumento jurídico para la aprobación del mismo.

Por lo demás, se informa favorablemente el proyecto de Decreto remitido, a salvo su adecuada tramitación procedimental y presupuestaria.

En Sevilla, a 31 de mayo de 2016.
El Letrado de la Junta de Andalucía.

Fdo.: Jaime Vaillo Hernández



INFORME SOBRE VALORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

Recibido con fecha 10 de junio de 2016 informe **no preceptivo** del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía en la tramitación del proyecto del Decreto por el que se regula el Plan de de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, **se aceptan e incorporan al texto las consideraciones de técnica normativa que contiene. Respecto del resto de observaciones y sugerencias, se realiza la siguiente valoración:**

Preámbulo

-Debería hacerse referencia al Plan Estatal 2013-2016 y a los arts. 25 y 37.1.22º de Estatuto de Autonomía. **Se modifica la redacción.**

-Sugiere eliminar los fines fundamentales del Plan o resumirlos. **Se modifica la redacción.**

Artículo 6

Entiende que lo correcto sería decir que las ayudas autonómicas complementan las estatales y no al contrario. **Se modifica la redacción.**

Artículo 7

-Debe concretarse el régimen de adaptación al Plan, pues es obligatoria de acuerdo con la ley reguladora del Derecho a la Vivienda. **Se modifica la disposición adicional segunda.**

-Así como en qué supuestos constituirá un criterio de priorización. **Se modifica la redacción.**

-Además, debe aclararse si los criterios para la selección de las actuaciones están dirigidos a los Ayuntamientos como beneficiarios o entidades colaboradoras o a los terceros interesados en las correspondientes ayudas. **Se modifica la redacción.**

Artículo 8

-Debería desarrollarse la regulación del Plan de Intervención social de una forma más concreta. **No se considera necesario.**

-Se desconoce si los promotores que lo elaborarán pueden ser públicos o privados. **Se modifica la redacción.**

-Ni qué relevancia tendrán sobre la preferencia en los Registros de demandantes de vivienda. **No es necesario regular ninguna preferencia, pues en el caso de que se trate de actuaciones de vivienda protegida, serán de aplicación el Reglamento de Viviendas Protegidas y el Reglamento regulador de los Registros de Demandantes y las Ordenanzas de cada municipio en las que regulen sus propio Registro.**

Artículo 9 (nuevo artículo 11)

-Si la Comisión de seguimiento es un órgano colegiado de carácter institucional, es necesaria la participación de las entidades empresariales y sindicales más representativa a nivel estatal. **Se modifica la redacción.**

-Se deberá definir si el informe de la Comisión es preceptivo, lo cual sólo puede ser impuesto por una norma con rango de ley a partir de octubre, en que entra en vigor la nueva Ley sobre Procedimiento Administrativo Común. **Se modifica la redacción.**

Artículo 10 (nuevo artículo 9)

Modificar la redacción. **Se acepta.**

Artículo 12

Debería definirse mejor el Sistema Andaluz de Asesoramiento que regula. **Se modifica la redacción.**

-Respecto de la intermediación, interpretan que excluye la mediación, limitándose a la actividad de asesoramiento y solicitan que se concrete cómo se llevará a cabo la intermediación y la protección.

Se modifica la redacción del artículo 13.

Artículo 13

-Especificar ámbito subjetivo: si sólo son personas incursoas en procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria o también a los grupos de protección del art. 5. **Se modifica la redacción.**

-Debe concretarse en qué consiste la protección. **Se modifica la redacción.**

Artículo 14

Además de Delegaciones territoriales pueden existir Delegaciones Provinciales y otras formas de organización territorial periférica. **Se modifica la redacción.**

Artículo 24

Según el artículo 20 de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda, los planes deben regular programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento, lo que debe reflejarse en el precepto. **Ya se refleja en el artículo 22.6.**

Artículo 29

-Interesa tener en cuenta que la mencionada Ley obliga a establecer en los planes ayudas para garantizar esfuerzos en la compra y en el alquiler de viviendas. **Las ayudas se establecen para el alquiler prioritariamente.**

-En el apartado c) concretar si el precio cuando se ejercite la opción de compra será el de la letra a). **Se modifica la redacción.**

Artículo 33

-Entiende que la no devolución de ayudas autonómicas no incluye las estatales y que la exención de la devolución de ayudas supone que deberá preverse el abono de las cantidades para el caso de incumplimiento de las condiciones del plan estatal con relación a los fondos FEDER, en su caso. **Se modifica la redacción.**

Artículo 35

-Deberá especificarse que el cambio de la calificación puede suponer una modificación del tipo o cuantía de las ayudas otorgadas. **Se modifica la redacción.**

-Se debe reemplazar el último inciso por una remisión a la normativa sobre la materia. **Se modifica la redacción, pero se estima más claro que aparezca la forma en que se llevará a cabo la anotación.**

-La renuncia a la calificación del apartado 2 debe ser regulada en una norma sobre vivienda distinta del Plan, dada su naturaleza programática y no normativa. **Se elimina el apartado.**

Artículo 36

Interpreta que se refiere a personas que ya han adquirido su vivienda. **Efectivamente así es.**

Artículo 37

Las resoluciones parciales sólo son declarativas de derechos en relación a la concreta anualidad para la que se dicten. **Se comparte esta afirmación.**

Debería regularse el procedimiento, como se hace en el art. 36.3. **Se modifica la redacción.**

Artículo 38

Debe aclararse que la expresión "al menos la mitad" no es obstáculo para la promoción de las viviendas. **Se trata de un requisito de la actuación, excepto en el caso previsto en el apartado 3. Recoge la regulación del Plan Estatal.**

Artículo 41

Especificar en el artículo 4 que la gestión de la bolsa es conforme a las normas de adjudicación del Registro de Demandantes. **No se trata de viviendas protegidas, con lo que la intervención de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida no tiene por qué ser necesaria.**

Artículo 43

En el caso de edificios de viviendas protegidas, habría que sujetar el acceso a la vivienda a los requisitos de selección del Registro de demandantes y a la publicidad y concurrencia. **Obviamente, la adjudicación de las viviendas protegidas ha de regirse por su normativa, Reglamento de Viviendas Protegidas y Reglamento regulador de los Registros. Sin embargo, no es necesario reflejarlo en este precepto sobre puesta en alquiler de edificios de viviendas deshabitadas, circunstancia que concurrirá en los edificios de viviendas libres.**

Artículo 44

Presumen que las ayudas se destinarán a la cooperativa y no a las personas autoconstructoras, lo que debería especificarse. **Se modifica la redacción del artículo 45.2.**

Artículo 49

No queda claro si es posible la permuta entre viviendas protegidas y libres. **En el precepto se especifica literalmente que el objeto es facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres.**

Artículo 50

-Interpretan que el supuesto regulado en el apartado b) se refiere a dos viviendas protegidas, interesando se haga referencia al Reglamento de Viviendas protegidas. **No se considera necesario. Se alude a "su regulación específica", que además del Reglamento, será el correspondiente Plan.**

-Sugieren añadir como requisito que no se esté en posesión del uso o disfrute vitalicio de otra vivienda. **Se modifica la redacción.**

Artículo 56

-No podrán ser objeto de cesión las viviendas de entidades de crédito vinculadas a un programa o actuación contemplado por la normativa estatal. **Se tendrá en cuenta esta circunstancia.**

-El convenio a suscribir será voluntario, debiendo reflejarse de manera expresa. **Se modifica la redacción.**

-Las personas en situación de emergencia habitacional deben incluirse en el artículo 5 como grupo de especial protección. **Se modifica la redacción.**

-Entienden que la contraprestación a recibir por la entidad cedente se corresponderá con los pagos de las personas ocupantes, debiendo especificarse el supuesto contrario. **De la redacción del artículo 56 y el artículo 59 se desprende que ambas cantidades son independientes, sin que guarden ninguna relación.**

Artículo 59

Debe especificarse qué otros colectivos además de los de destino preferente pueden ser ocupantes de las viviendas, así como los criterios de ordenación en la selección, y se concrete más el sistema de selección a través de los Registros. **No es necesaria dicha concreción. Al especificarse que la selección de las personas adjudicatarias se efectuará por los Registros, serán las Ordenanzas reguladoras de los mismos las que establezcan los diferentes sistemas de selección. En cuanto a los demás colectivos, serán las personas que se encuentren inscritas en los Registros, cuyas ordenanzas establecen los cupos y criterios de preferencia para los grupos de especial protección.**

Artículo 61

-Debe determinarse qué efectos tendrá la declaración de infravivienda y el procedimiento para llevar a cabo dicha declaración. **Se modifica la redacción.**

-Interesa se especifique qué se considera "falta de ingresos mínimos". **Se modifica la redacción.**

Artículo 66

No se determina si las ayudas se concederán en régimen de libre concurrencia ni los criterios de prelación entre las solicitudes. **Se determina en el artículo 63.4.**

Artículo 67

Para la gestión de ayudas por los Ayuntamientos ha de suscribirse un convenio. **Se modifica la redacción.**

Artículo 69

El procedimiento de selección de los adjudicatarios de las viviendas resultantes ha de ser congruente con los planes municipales y las disposiciones recogidas en el Registro de demandantes. **Al tratarse de viviendas protegidas, el sistema de selección de las personas adjudicatarias será el establecido en la normativa sobre viviendas protegidas, sin que sea necesario especificarlo en el precepto.**

Artículo 74

Concretar qué se considera como motivo excepcional en el apartado 2. **El propio precepto señala que la excepcionalidad es presentar graves daños estructurales o constructivos que afecten a la estabilidad del edificio.**

Artículos 76

Pone de manifiesto la diferencia de redacción en cuanto a las personas beneficiarias respecto del Plan Estatal. **El artículo 6.1 del Plan Estatal permite que las Comunidades Autónomas establezcan requisitos adicionales para los beneficiarios de las ayudas.**

-Se plantea si las ayudas son complementarias respecto a las estatales. **Se modifica la redacción.**

Artículo 77

Pone de manifiesto la diferencia de redacción en cuanto a las personas beneficiarias respecto del Plan Estatal. **El artículo 6.1 del Plan Estatal permite que las Comunidades Autónomas establezcan requisitos adicionales para los beneficiarios de las ayudas.**

-Se plantea si las ayudas son complementarias respecto a las estatales. **No, dado que el precepto regula sólo ayudas estatales.**

Artículo 78

Especificar que el programa de rehabilitación autonómica de viviendas vendrá referido a las que no tengan la consideración de infraviviendas. **Se modifica la redacción.**

Artículo 80

Concretar el régimen jurídico de la declaración de municipios de "rehabilitación autonómica". **Se modifica la redacción.**

Artículo 87

Desconoce qué se quiere dar a entender con "actuaciones piloto de rehabilitación energética de carácter demostrativo". **Se modifica la redacción.**

Artículo 92

Debe señalarse a qué efectos los fondos aplicados por la AVRA tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma. **Se modifica la redacción.**

Artículo 95

-La regeneración del espacio público debe guardar relación con la materia vivienda, que es el objetivo y contenido propio del Plan. **Entre los fines fundamentales del Plan, cuya materia es vivienda y rehabilitación, definidos en su Preámbulo y en el art.2.3, está el "Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público (...)".**

-Debe definirse "La ciudad amable". **Se modifica la redacción.**

Disposición adicional segunda

-Duda de si la exigencia de que el plan municipal se encuentre en redacción es aplicable en todo caso o sólo si el Plan está en tramitación. **Se ha eliminado ese requisito.**

-Debe aclararse en el apartado 2 si el plan debe estar aprobado o también adaptado, como se especifica en el apartado 1. **Se modifica la redacción.**

Disposición adicional tercera

Aclarar si la expresión "a los efectos previstos en esta disposición" se refiere sólo al supuesto inmediatamente anterior o al apartado a). **Se modifica la disposición.**

Disposición adicional decimocuarta

Debe suprimirse, pues hace referencia a un proyecto normativo no aprobado. **Se elimina la Disposición.**

Disposiciones transitorias quinta, sexta y séptima

Aclarar si la continuación de las actuaciones de rehabilitación anteriores supone que se aplicará la financiación establecida en el Plan o no. **La financiación dependerá de las disponibilidades presupuestarias.**

Disposición transitoria octava

No se entiende el concepto de ayudas económicas directas. **Se modifica la redacción.**

Disposición derogatoria única

Se plantea si tras la derogación del Decreto 128/2002 hay actuaciones pendientes que debieran seguir atendiéndose. **Se modifica la redacción.**


Sevilla, 10 de junio de 2016.

La Jefa del Servicio de Planificación y Tecnología



Fdo. M^a Isabel Adán Lifante

V^oB^o. La Secretaria General de Vivienda



Fdo. Catalina Madueño Magdaleno

MEMORIA ECONÓMICA COMPLEMENTARIA SOBRE EL BORRADOR DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, 2016-2020

De conformidad con lo establecido en los artículos 2.2 y 3.1 del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera, se elabora la presente memoria complementaria en relación al borrador de Decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Atendiendo diversos requerimientos de información instados por la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, se confeccionan nuevamente los apartados correspondientes de los Anexos I a IV referidos en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, que acompañan la presente memoria, reflejando la evaluación de la incidencia económica-financiera del borrador de Decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Se ha de especificar que en la anualidad 2016 se ha procedido a adaptar las cuantías reflejadas en dichos anexos a los créditos definitivos existentes a la fecha de redacción del presente informe complementario.

Asimismo resaltar que desde esta Consejería se ha tramitado una modificación presupuestaria entre las partidas de autofinanciada y FEDER al objeto de que aquellas que inicialmente aparecían en los créditos iniciales del presupuesto como 610.00. pasaran a ser 668.10. Dicha modificación ha tenido su base en la Orden de 3 de julio de 2012, por la que se establecen los códigos y las definiciones de la clasificación económica del estado de gastos. Dicha Orden reserva el concepto 610 (Inversiones gestionadas) para aquellos gastos en inversiones que realiza directamente la Junta de Andalucía, para ser transferida su titularidad necesariamente a un ente público una vez finalizada su construcción. En el caso de Inversiones de Reposición, se ha asignado el subconcepto presupuestario 66810 (Inversiones gestionadas). Es, a este segundo supuesto, al que deben vincularse las actuaciones que lleva a cabo en el programa presupuestario 43A, con el que se financia el Plan.

Señalar por último que, respecto de las anualidades futuras, los recursos presupuestarios estarán condicionados y limitados por las disponibilidades presupuestarias existentes y dependerán, en todo caso, de los escenarios presupuestarios que se elaboren en función de la contención del gasto necesario para cumplir con los objetivos de déficit, deuda pública y de la regla de gasto a lo que está sometida la Comunidad Autónoma.

En Sevilla, a 30 de junio de 2016
LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA


Fdo.: Catalina Madueño Magdaleno

ANEXO 2. Otros Gastos Corrientes

Explicación del gasto (1)	Concepto Presupuestario (2)	Periodificación			
		Año 2016(C.DEF) (3)	Año 2017 (4)	Año 2018 (5)	Años 2019 y 2020 (6)
1. Gastos de primer establecimiento					
	Subtotal 1	0	0	0	0
2. Gastos recurrentes					
	Subtotal 2	0	0	0	0
3. Intereses					
	Subtotal 3	0	0	0	0
4. Subvenciones					
PROGRAMA DE INTEGRACION SOCIAL VIVIENDA	SV. 03 443.04.43A	507.390			
SUBVENCIONES A ARRENDADORES	SV. 03 483.03.43A	216.174			
PROGRAMA DE INTEGRACION SOCIAL VIVIENDA	SV. 03 483.04.43A	3.975.517	4.000.000	4.000.000	8.000.000
POLIZAS SEGUROS ARRENDAMIENTO PERSONAS FIS	SV. 03 473.08.43A		45.000	45.000	90.000
	SV. 03 483.00.43A	23.826			
SUBVENCIONES A INQUILINOS	SV. 18 483.00.43A	26.632.590			
PROGRAMA DE INTEGRACION SOCIAL VIVIENDA	SV. 18 483.04.43A	3.000.000			
	Subtotal 4	34.355.497	4.045.000	4.045.000	8.090.000
TOTAL GENERAL		34.355.497	4.045.000	4.045.000	8.090.000

ANEXO 3. Gastos de Capital

Explicación del gasto (1)	Concepto Presupuestario (2)	Periodificación			
		Año 2016 (3)	Año 2017 (4)	Año 2018 (5)	Años 2019 y 2020 (6)
1. Inversiones reales					
AYUDAS PROMOTORES VIVIENDAS 2003000169	SV 03 743.00.43A	7.322.120			
AYUDAS PROMOTORES VIVIENDAS 2008000054	SV 03 743.00.43A	7.677.880	6.000.000	6.000.000	12.000.000
AYUDAS AUTONÓMICAS ADQUIRENTES 2008000053	SV 03 784.00.43A	7.444.448	7.500.000	7.500.000	0
SUBV.CCLL VIVIENDAS AUTOCONSTRUCCIÓN 1993009600	SV 03 764.00.43A	55.552	0	0	0
A FAMILIAS E INSTITUC. (REH. SINGUL.) 2013000233	SV 03 784.47.43A	8.000.000	0	0	0
REHABILITACIÓN AUTONÓM E INFRAVIV. 2013000232 Y REHABILITACIÓN ESP.PUBL. Y EDIF. 2005001608	SV 03 784.00.43A	3.000.000	2.000.000	2.000.000	9.000.000
FOMENTO PARQUE PÚBLICO VIVIENDA ALQUILER 2017000009	SV 03 764.00.43A		1.000.000	1.000.000	6.000.000
AYUDAS PROMOTORES VIVIENDAS EN ALQUILER 2008000055	SV 03 764.00.43A	0	3.450.000	3.450.000	6.900.000
AYUDAS PROMOTORES VIVIENDAS EN ALQUILER 2008000056	SV 03 77200.43A		5.550.000	5.550.000	11.100.000
REHABILITACIÓN AUTON. EDIFICIOS 2013000234 Y AYUDAS A LA AUTOCONSTRUCCIÓN 2017000008	SV 03 784.00.43A	0	7.677.907	7.677.907	20.355.814
ADECUACIÓN BASICA DE EDIFICIOS 2017000010	SV 03 784.00.43A	0	1.000.000	1.000.000	3.000.000
	Subtotal 1	33.500.000	34.177.907	34.177.907	68.355.814
2. Transferencias de capital					
2016000018 A1981054F0 MAPA URBANO INFRAVIVIENDA	SV 17 740.27.43A	168.000	168.000	168.000	336.000
2016000018 A1981054F0 ELIMINACIÓN INFRAVIVIENDA	SV 17 740.27.43A	3.000.000	6.000.000	9.000.000	18.000.000
2016000017 A1431014F0 REHABILITACIÓN ENERGÉTICA PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL	SV 17 740.27.43A	3.030.303	6.060.606	12.121.212	28.787.881
2016000018 A1981054F0 ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL	SV 17 740.27.43A	11.415.000	15.504.000	8.832.000	11.664.003

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
	04 JUL. 2016	
	Registro General	
	25336	SEVILLA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

C/ Pablo Picasso S/N

41018 SEVILLA

Fecha: 01/07/2016

Su referencia: SGT/PGE/ESV/74

Nuestra referencia: DGP/ OMP (Exp.5422/2016)

Asunto: **Informe** Proyecto de Decreto

Plan Vivienda y Rehab. Andalucía 2016-2020

De conformidad con lo establecido en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económica-financiera, la Secretaria General Técnica de la Consejería de Fomento y Vivienda, mediante escrito con número de registro de entrada 2016203300021592 de fecha 01 de junio de 2016, ha solicitado a la Dirección General de Presupuestos, por ser preceptivo, informe económico financiero relativo al proyecto de " *Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020*".

Al proyecto de norma de actuación se adjunta memoria justificativa, memoria económica y Anexos I-IV y texto del borrador del Decreto.

Analizada la documentación remitida, este Centro Directivo procede a emitir Informe sobre los siguientes aspectos económico-presupuestarios:

Primero.- Antecedentes de la Propuesta

Con fecha de 20 de enero de 2016 se recibe en este Centro Directivo solicitud de informe a un primer borrador de Proyecto de Decreto por el que se regulaba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Dicho proyecto de norma venía acompañado de memoria económica y Anexos I-IV. Posteriormente, y previa petición de este Centro Directivo, se recibe con fecha de 24 de febrero de 2016 Informe de la Dirección General de Planificación Económica y Estadística y con fecha de 25 de febrero de 2016 Informe de la Dirección General de Fondos Europeos.

Este Centro Directivo emite un primer Informe con fecha de salida de 16 de marzo de 2016 al citado proyecto de Decreto, en el que se pronunciaba de forma desfavorable respecto a la financiación autónoma prevista para comprometer por la Consejería de Fomento y Vivienda durante el periodo de vigencia del Plan.

En contestación al citado informe emitido por este Centro Directivo con fecha de 16 de marzo de 2016, y de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2 y 3.1 del Decreto 162/2006, de 12 de setiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe con incidencia económico-presupuestaria, se elabora una nueva

memoria económica por la Secretaría General de Vivienda en relación al nuevo borrador de Decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Este nuevo proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 viene a dar cumplimiento al mandato legislativo del artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, a cuyo tenor " *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*". Esta obligación se extiende a la Administración Local, mediante el desarrollo de sus Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

El Plan inmediatamente anterior es el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

Con este instrumento de planificación se apuesta por un nuevo modelo que propicie el alquiler como forma de acceso a una vivienda digna, priorice la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación y la mejora de su eficiencia energética y procure la sostenibilidad urbana.

A estos efectos, los Fines prioritarios del Plan son:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado del alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.

2. Incentivar la rehabilitación y promoción de viviendas como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar el empleo.

3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación de espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

- A este respecto, este Plan se relaciona con otros instrumentos de Planificación como son los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y el Plan de Intervención Social, y en materia de rehabilitación se relaciona con numerosas líneas de actuación del Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de enero de 2015.

Segundo.- Líneas fundamentales del plan

- El primer Título del proyecto de Decreto en su Capítulo I contiene como objeto el regular el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020; en cuanto documento en que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma, asimismo, se regulan los fines ya citados, principios orientadores, los grupos de especial protección (al que se incorporan las personas en situación de desempleo, cuando la misma conlleve riesgo de exclusión social, las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza y las que se

encuentren en situación o riesgo de exclusión social), y la relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda, entre ellos, los Planes municipales de vivienda y suelo, para lo cual el artículo 7 del borrador establece que las convocatorias de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en el presente Plan, podrá considerar como criterio de priorización o como condición, el que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con plan municipal de vivienda y suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

- A estos efectos, este nuevo borrador incorpora como novedad en el apartado 5 del artículo que 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.

Asimismo, se establece la relación con los Planes de Intervención Social para promover una intervención integral en el parque residencial destinado a unidades familiares con unas circunstancias socio económicas más vulnerables.

- Se crea como novedad en el Capítulo II del Título I de este Plan, el Sistema Andaluz de información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios, que tiene por objeto proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, así como proporcionará información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente. Este Sistema atenderá de forma prioritaria y singularizada a los grupos de especial protección del artículo 5 del presente Decreto, y específicamente, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica. El desarrollo y ejecución de éste corresponderá a las Delegaciones Territoriales competentes en materia de vivienda, que será atendido, de forma gratuita, con los recursos humanos y materiales propios de las citadas Delegaciones.
- Dentro del Título II se continua regulando la calificación de las viviendas y alojamientos protegidos conforme a este Plan (Las calificaciones de viviendas protegidas tanto en venta como en alquiler podrán acogerse a los programas de viviendas protegidas de régimen especial, a los de régimen general y a los de precio limitado, siendo las personas destinatarias de vivienda protegida aquellas unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM en caso de viviendas de régimen especial; 3,50 veces el IPREM para las de régimen general y 5,5 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado; las personas destinatarias de alojamientos protegidos serán las personas en riesgo o situación de exclusión social debidamente acreditada).

Viviendas y alojamientos protegidos acogidos a Planes anteriores

- Exenciones de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas o modificación de préstamos hipotecarios, por las que no se exigirá la devolución de ayudas provenientes de créditos autonómicos recibidas para la adquisición de vivienda en los supuestos de transmisión de la propiedad o el uso o la modificación del préstamo hipotecario, siempre que venga motivado porque la vivienda haya sido objeto de dación, procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial, o porque todos los miembros de la unidad familiar estén en situación de desempleo, o que los ingresos de la unidad familiar hayan disminuido en más de un 40% de los que se estimaron para la concesión de las ayudas, cuando 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 y, finalmente, para el supuesto de que la transmisión se haya producido como consecuencia de una permuta protegida de vivienda.
- Asimismo, y al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores al que se tramita, se incorpora el Programa de ayudas a adquirentes de vivienda protegida regulado por el artículo 36 del borrador de Decreto cuyo objeto es el abono de ayudas solicitadas para adquisición de vivienda protegida calificada al amparo de planes anteriores, destinadas a personas que no hayan percibido, cumpliendo los requisitos establecidos en el Plan, las ayudas autonómicas previstas en los mismos por falta de disponibilidad presupuestaria, estableciéndose que el procedimiento para la concesión de ayuda, en régimen de concurrencia competitiva se regulará mediante Orden de la Consejería en materia de vivienda, en la que podrá establecerse como criterio de priorización la antigüedad en la adquisición de la vivienda. Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias serán los que se derivan de la normativa en materia de vivienda protegida, sin perjuicio de que las convocatorias prioricen el acceso conforme a los ingresos familiares de las personas solicitantes, en el momento de presentación de la solicitud.
- De la misma forma, en virtud de lo dispuesto por el artículo 37 del proyecto de Decreto, se regula el Programa de Ayudas a los promotores de viviendas para alquiler, por los que se mantienen las subsidiaciones autonómicas de los préstamos cualificados o convenidos obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de viviendas, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda. En el caso de ayudas no resueltas 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.

El Capítulo II del Título II, destinado al **Fomento del Alquiler**, regula el Programa de Fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso sobre suelos o edificios de titularidad pública. Las ayudas serán las

establecidas en el artículo 17.2 del Plan Estatal 2013-2016 o Plan estatal que lo sustituya, en su caso. En función de las disponibilidades presupuestarias, la Consejería competente en materia de vivienda, podrá establecer mediante orden, ayudas a fin de garantizar que la renta de las familias no superen la cuarta parte de sus ingresos. Igualmente, mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrá regularse la concesión de una ayuda a la entidad promotora, destinada a la financiación de la actuación, por un importe máximo de 15.000 euros. Las ayudas autonómicas podrán concederse de manera complementaria a las estatales o de forma independiente cuando el plan estatal no permita el acceso en el régimen de cesión de uso.

- Asimismo, se establecen en este mismo capítulo Medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler, para lo cual, el artículo 41 del borrador de decreto prevé un Programa de Intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos. Se integran las medidas que se establezcan por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, así como las reguladas en la Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda 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 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.

Por tanto, estas medidas comprenden la gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento, la concertación, a cargo de la Consejería con competencias en materia de vivienda, de pólizas de seguros de impago de renta y defensa jurídica, así como multirisgo de hogar y finalmente, el apoyo a una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía.

- De la misma forma, se regula en este capítulo (artículo 42 del borrador de Decreto), el Programa de Ayudas a personas inquilinas que tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a personas con ingresos limitados. Las ayudas podrán ser de hasta el 40% de la renta de alquiler y para las personas incluidas en alguno de los grupos de especial protección para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

Para tener derecho a las ayudas del plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo. La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas o de las cuotas de la hipoteca que grave su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social, así como las víctimas de violencia de género.

- Finalmente, el Capítulo II del Título II establece en su artículo 43 el Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas que tiene por objeto la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta

en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro. Las entidades gestoras podrán acogerse a los incentivos previstos en los programas de intermediación en el mercado de alquiler referidos en el artículo 41, y asimismo las personas inquilinas podrán optar a las ayudas previstas en el artículo 42.

En el Capítulo III del Título II se incluyen **Medidas de Carácter Habitacional**, en concreto el artículo 44 y ss del borrador de Decreto regula el Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración Local en el proceso. Los Ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos cederán gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción. Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas económicas destinadas a financiar los materiales necesarios para la ejecución de las obras, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta un máximo de 20.000 euros por vivienda.

De la misma forma se regula en este mismo capítulo, artículo 49 y ss el Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas al objeto de facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía. 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 necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

El Capítulo IV del Título II destinado a regular el **Parque Residencial de titularidad de la Comunidad Autónoma**, consistente en un Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial de la Comunidad Autónoma se aprobará mediante orden el plan de mejora y mantenimiento de dicho parque que actuará sobre las viviendas del mismo y al que se destinará como mínimo, una cantidad equivalente a la recaudada en concepto de renta de alquiler, correspondiendo su gestión a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. El Programa de Actuaciones en dicho parque comprenderá la eficiencia energética, la incorporación de equipos de generación que permitan la utilización de energías renovables y la accesibilidad a las edificaciones.

Se establecerá, asimismo, un Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la renta de arrendamiento, en virtud de lo dispuesto por el artículo 55 del borrador de Decreto, por el que se

concederán ayudas que consistirán en aplazamientos de los compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.

- Finalmente, el Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso, regulado en los artículos 56 y ss establece la incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional. La administración de este parque se realizará por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, o a otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, quienes suscribirán un convenio con las entidades referidas, en el que se acordará la cesión de uso de las viviendas por un plazo limitado, así como, en su caso, la contraprestación a recibir por la entidad cedente.

La entidad cesionaria garantizará a las entidades cedentes el mantenimiento de las viviendas, su destino al uso habitacional y el arreglo de desperfectos, bien directamente o mediante la contratación de pólizas de seguro necesarias para cubrir dichas contingencias, así como, en su caso, una contraprestación económica por la cesión efectuada, que no superará la cantidad de 125 euros mensuales por vivienda.

La contraprestación a abonar por las personas ocupantes de las viviendas no podrá superar la cuarta parte de los ingresos anuales ponderados de la totalidad de los miembros de la unidad familiar o de convivencia.

El Título III del proyecto de Decreto regula las disposiciones en materia de **Rehabilitación**, entre cuyas medidas se encuentran el Programa de transformación de infravivienda regulado en los artículos 63 a 72 y que tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social. La persona beneficiaria podrá recibir una subvención de cuantía equivalente al 95% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales de obras, hasta un máximo de 30.020 euros. Asimismo, percibirán ayudas para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de obras, actuando los Ayuntamientos como entidades colaboradoras.

- Se regula también dentro de este Título III el Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda en los artículos 68 y ss del borrador de Decreto, teniendo por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas. La Consejería competente en materia de vivienda financiará, con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020 hasta el 90% del coste de las actuaciones de rehabilitación o renovación de la edificación,

con una aportación máxima de 30.000 euros por vivienda resultante, incluidos la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como, la dirección de obras. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de dicho coste con una aportación mínima del 10%.

Asimismo, en el Capítulo II de este Título III, en los artículos 72 a 77, se desarrolla el Programa de rehabilitación autonómica de edificios que tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa, las comunidades de propietarios, promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes de los edificios. Podrán ser beneficiarias, cumpliendo los requisitos establecidos en los artículos 72 a 74, de una subvención de cuantía equivalente al 30% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.000 euros por vivienda. Cuando las actuaciones tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética, y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades, incluidos los honorarios profesionales, suponga al menos el 25% del coste total de las obras de rehabilitación, las subvenciones establecidas se incrementarán en una cuantía equivalente al 5% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.500 euros por vivienda.

Las ayudas de este Programa serán compatibles con las establecidas para el programa de fomento de la rehabilitación edificatoria en el Capítulo V del Plan Estatal 2013-2016, o Plan Estatal que lo sustituya, siempre que la suma de las mismas, junto a las que pudiera aportar otra Administración, entidad u organismo público, no supere el coste de las obras de rehabilitación.

Las convocatorias de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria se podrán realizar de manera conjunta con las del Programa de rehabilitación autonómica de edificios, pudiéndose conceder las ayudas de ambos Programas de manera complementaria.

- De la misma forma, se regula en los artículos 78 a 82 del proyecto de Decreto el Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, cuyo objeto es el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética. La persona promotora de la actuación podrá ser beneficiaria de una subvención de cuantía equivalente al 45% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras hasta un máximo de 7.200 euros. Cuando las actuaciones tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética, y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades, incluidos los honorarios profesionales, suponga al menos el 25% del coste total de las obras de rehabilitación, las subvenciones establecidas se incrementarán en una cuantía equivalente al 5% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y

excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros por vivienda.

- Además se incorpora en este Capítulo el Programa de adecuación funcional básica de viviendas que, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.

- Se incluye también en este capítulo el Programa de rehabilitación energética del parque público residencial, regulado en los artículos 84 y ss, que tiene por objeto la financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social. La Consejería competente en materia de vivienda financiará, con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, hasta un 70% del coste de las actuaciones de rehabilitación energética seleccionadas en las convocatorias, con una aportación máxima de 10.000 euros por vivienda, incluidas las asistencias técnicas necesarias. Con independencia de lo anterior, y como novedad, la Consejería competente en materia de vivienda podrá promover, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y financiar con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, actuaciones piloto de rehabilitación energética de carácter demostrativo, sobre edificios del parque residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dichas actuaciones habrán de definirse previamente en un plan programático que contemple el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma y el ámbito temporal del presente Plan.

- Finalmente, dentro del Capítulo II, del Título III en su artículo 88 se regulan Actuaciones de rehabilitación singular, por las que la Consejería competente en materia de vivienda podrá 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 daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

- El Capítulo III del Título III regula las Áreas de Rehabilitación Integral en los artículos 89 y ss, que tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle directamente la Consejería competente en materia de vivienda en las Áreas de Rehabilitación Integral, serán gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá actuar promoviendo las mismas o, dependiendo de la naturaleza de dichas actuaciones, en calidad de entidad colaboradora o por encomienda de gestión.

- Las actuaciones que desarrolle AVRA se financiarán con los recursos económicos generados por la gestión del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con las aportaciones con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las aportaciones que realicen otras Administraciones Públicas, los Fondos procedentes del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, la financiación procedente de las operaciones de crédito y los fondos que aporten las personas beneficiarias de las actuaciones y demás agentes intervinientes.

- Se regula en el artículo 93 las actuaciones acogidas a los Programas de Regeneración del espacio público y Rehabilitación de edificios públicos destinados a la mejora del espacio público y de provisión de equipamientos de uso colectivo a través de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico, incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral. En estos casos, la financiación que para dichas actuaciones aporte la Consejería en el marco de los citados programas, será computada como parte de su aportación a la financiación del presupuesto global del Área de Rehabilitación Integral.

Asimismo, las actuaciones localizadas en ámbitos urbanos delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral podrán ser objeto de financiación con cargo a las ayudas previstas en el Capítulo VI del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, para el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.

- El Programa de Regeneración del espacio público, regulado en los artículos 95 y ss, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible. En el marco de este programa se mantendrán y/o desarrollarán los criterios y objetivos de la iniciativa La Ciudad Amable promovida por la Consejería de Fomento y Vivienda. La ejecución de los proyectos corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda, mediante convenio con los Ayuntamientos de los municipios en que se desarrollen las actuaciones. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea, procederá de fondos del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada.

Finalmente, se regula en el Capítulo III del Título III en los artículos 99 y ss el Programa de rehabilitación de edificios públicos que tiene por objeto la rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos. La ejecución de los proyectos corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda, mediante convenio con los Ayuntamientos de los municipios en que se desarrollen las actuaciones. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del

presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea, procederá de fondos del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada.

Por otro lado, la Disposición Adicional Octava atribuye a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía la competencia para la expedición de certificaciones energéticas de las viviendas incorporadas al Programa de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas.

Actuaciones acogidas a anteriores Planes de Vivienda

- *Ayudas para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones* (Disposición adicional Duodécima). Las actuaciones acogidas a la Orden de 9 de agosto de 2005, por la que se establece una línea de actuación para la rehabilitación de edificios residenciales y la mejora de sus dotaciones e instalaciones, y se encomienda su ejecución a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, para las que se hubiera suscrito convenio sin haberse llegado a ejecutar las correspondientes obras, podrán financiarse con cargo a los recursos presupuestarios del presente Plan.
- *Aplicación de la Exención de devolución de ayudas relativas a viviendas protegidas* (Disposición Transitoria Primera). Lo previsto en el artículo 33 será de aplicación tanto a los procedimientos iniciados a la entrada en vigor de este Decreto como a aquellos otros que, habiéndose iniciado antes de dicha fecha, no hayan finalizado.
- *Moratoria para determinadas actuaciones autonómicas de suelo* (Disposición Transitoria Tercera). Las personas promotoras de actuaciones autonómicas de suelo para fomentar la urbanización de suelos con destino a vivienda protegida del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, calificadas y con resolución favorable, que habiendo realizado en plazo las obras de urbanización previstas, y que por motivos sobrevenidos y justificados no hayan podido cumplir con el compromiso del artículo 105.1 a) de dicho Plan, podrán acogerse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto, a una moratoria durante la vigencia del presente plan.
- *Actuaciones de Rehabilitación Autonómica y para la adecuación funcional básica* (Disposición Transitoria Quinta). Las actuaciones de rehabilitación autonómica asignadas a municipios de rehabilitación autonómica, declarados durante la vigencia del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, que se encuentren pendientes de calificación, podrán seguir su tramitación de acuerdo a lo previsto en el mismo, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta que se realice la primera de las convocatorias previstas en el artículo 80.1. Las solicitudes presentadas al amparo de la Orden de 16 de junio de 2005, por la que se establecen las bases reguladoras para la

concesión de la subvención para la adecuación funcional básica de viviendas como medida de apoyo a las familias andaluzas, que estén pendientes de resolución a la entrada en vigor del presente Plan, serán tramitadas y resueltas de acuerdo a lo regulado en dicha Orden.

- *Ayudas a personas inquilinas del Programa de Fomento del alquiler y a personas promotoras de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler* (Disposición Transitoria Sexta). Se podrán reconocer y abonar, en tanto lo permitan las disponibilidades presupuestarias, las ayudas a personas inquilinas del programa de fomento del alquiler y a personas promotoras de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler correspondientes al Plan estatal para la vivienda y la rehabilitación 2009-2012 o anteriores, cuyas solicitudes no se encuentren afectadas por la disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- *Ayudas a Agencias de fomento del alquiler de los Programas de fomento del alquiler de anteriores Planes andaluces de viviendas* (Disposición Transitoria Séptima). Se podrán reconocer y abonar, en tanto lo permitan las disponibilidades presupuestarias, las ayudas a agencias de fomento del alquiler de los programas de fomento del alquiler de anteriores Planes andaluces de vivienda, cuyas solicitudes estén pendientes de resolución a la entrada en vigor del presente Plan.
- *Otras Actuaciones acogidas a planes anteriores* (Disposición Transitoria Octava). Las solicitudes de ayudas presentadas al amparo de actuaciones acogidas a anteriores planes de vivienda, no referidas en las anteriores disposiciones transitorias o en el articulado del Plan, se registrarán conforme a su normativa de aplicación. Sin embargo, con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto no podrán concederse ayudas económicas directas 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.
- Priorización de actuaciones de rehabilitación de elementos comunes de edificios residenciales
La Disposición Final Segunda establece que gozarán de prioridad para su selección en las convocatorias de ayudas que se realicen para los Programas de rehabilitación autonómica de edificios y de Fomento de la rehabilitación edificatoria, las actuaciones subvencionables para las que se hubiera solicitado Calificación de Rehabilitación de edificios o Certificación de Actuación Protegible de rehabilitación de Edificios conforme, respectivamente, a la Orden 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, o a la Orden de 9 de agosto de 2005, por la que se establece una línea de actuación para la rehabilitación de edificios residenciales y la mejora de sus dotaciones e

instalaciones, y se encomienda su ejecución a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, sin haberse alcanzado su resolución.

Objetivos del Plan

De conformidad con la memoria económica aportada, los objetivos previstos por este Plan, y que se recogen en el Anexo II al Proyecto de Decreto, estiman que podrán promoverse la licitación de 750 viviendas del parque público de alquiler; concederse 30.800 ayudas para el alquiler, intermediarse en 750 viviendas; promoverse la autoconstrucción de 90 viviendas; otorgarse 41.665 ayudas a promotores de viviendas en alquiler y concederse 9.000 ayudas a adquirentes.

En materia de rehabilitación se promoverán 1.320 actuaciones en materia de infravivienda; se rehabilitarán 15.030 viviendas mediante rehabilitación autonómica de edificios y 2.400 viviendas mediante la rehabilitación autonómica de viviendas; se procederá a la adecuación funcional básica de 3.400 viviendas y se realizarán intervenciones de rehabilitación energética del parque público residencial en 3.300 viviendas. Asimismo, se producirán intervenciones en áreas de rehabilitación integral para 6.540 viviendas, se regenerarán 62.000 m² de espacio público y se rehabilitarán 11.500 m² de edificios públicos.

Tercero.- Financiación Económico-Presupuestaria del Plan

Según se establece en la memoria económica aportada, se estima que se podrá destinar a los diferentes programas de vivienda y rehabilitación que conforman este proyecto de Plan en torno a **444 millones de euros aprox.** procedentes de todas las fuentes de financiación, distribuidos anualmente de conformidad con el Anexo III que acompaña a este borrador de Decreto. No obstante, estas cuantías podrían ser superiores dado que, aunque en el Plan se contempla la financiación estatal correspondiente a la anualidad corriente 2016, como última anualidad de vigencia del Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016, sin embargo, tal y como indica la Consejería en la memoria económica aportada, el Ministerio de Fomento pretende actualmente prorrogar la vigencia del actual Plan Estatal 2013-2016 para la anualidad 2017, con las cuantías previstas en 2016. Por tanto, indican que cuando se concrete la asignación que de estos fondos estatales corresponde a la Comunidad Autónoma, se incrementarán los recursos presupuestarios del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020.

Con carácter general, la financiación global del Plan viene regulada en el Título I, artículo 10, por el que se establece que el presente Plan y sus instrumentos de desarrollo se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Asimismo, se establece que 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.

Las actuaciones protegidas recogidas en este Plan podrán acogerse tanto a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma, fijadas en los Programas de este Plan, ya sean complementarias a las estatales o se deriven de financiación autonómica exclusiva, así como a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea.

En el apartado quinto de este artículo, se establece que " las medidas que se recogen en los Títulos siguientes conforman el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, con la financiación estimada que se establece en el Anexo III, para el cumplimiento de los objetivos e indicadores que se recogen en el Anexo II ".

De esta forma, de la Proyección de Financiación que se aporta como Anexo III, se desprende la proyección financiera del Plan Autonómico de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 de la siguiente forma:

ANEXO III. PROYECCIÓN FINANCIACIÓN PLAN AUTONÓMICO DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2016-2020

FUENTE DE FINANCIACIÓN	2016	2017	VARIACIÓN 2016/2017		2018	VARIACIÓN 2017/2018		2019	VARIACIÓN 2018/2019		2020	VARIACIÓN 2019/2020		TOTAL FINANCIACIÓN 2016/2020	VARIACIÓN 2016/2020	
			Euros	%		Euros	%		Euros	%		Euros	%		Euros	%
														Euros		
AUTÓNOMA	38.222.907	38.222.907		0,0%	38.222.907		0,0%	38.222.907		0,0%	38.222.907		0,0%	191.116.539		0,0%
FONDOS EUROPEOS	25.978.393	30.912.996	4.934.603	19,0%	34.162.067	3.249.071	9,5%	41.871.434	7.709.367	22,6%	60.915.211	19.043.777	45,5%	195.840.011	34.936.908	17,9%
ESTADO	59.265.180			0,0%			0,0%			0,0%			0,0%	59.265.180	59.265.180	100,0%
TOTAL	123.466.380	69.135.893	54.330.487	44,0%	72.384.974	3.249.071	4,7%	80.094.341	7.709.367	10,7%	99.138.118	19.043.777	23,8%	444.219.726	320.393.336	72,1%

En relación con el escenario económico-presupuestario planteado en el Plan, se realizan las siguientes observaciones:

1ª El texto del Plan, en alguna de sus Disposiciones Adicionales y Transitorias ya citadas, viene a poner de manifiesto la posibilidad de afrontar la financiación con cargo a las disponibilidades presupuestarias existentes para este Plan de determinados expedientes de gasto vinculados a Planes de Vivienda y Órdenes reguladoras anteriores y que se encuentran en diferentes situaciones de tramitación (pendientes de calificaciones, pendientes de ejecución, pendientes de resolución...). Por otra parte, resulta necesario tener en cuenta los compromisos que por un importe aproximado de 1,3M de euros, aún quedan pendiente de incorporación en el Programa 43A, y que están vinculados a algunas de las medidas contenidas en este Plan, al objeto de analizar si procede su incorporación, ya que en tal caso, deberá procederse con carácter prioritario al traspaso de los mismos, antes de afrontar la financiación de nuevas actuaciones.

2ª Respecto a la financiación global prevista en el Plan Autonómico de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, se expone lo siguiente:

➤ **Financiación Presupuestaria Fondos Europeos**

A estos efectos, la Dirección General de Fondos Europeos, en Informe recibido con fecha de 25 de Febrero de 2016 pone de manifiesto que no le corresponde informar el contenido de los Planes, sino que será cuando se concreten las actuaciones del Plan, y en el momento de su aprobación, cuando se valore su encaje en el programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020 y el cumplimiento de las condiciones de subvencionabilidad previstas en la normativa de aplicación.

No obstante, la Dirección General de Fondos Europeos continua exponiendo en su informe que, el Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, aprobado mediante Decisión de la Comisión Europea C(2015) 5445, de 30 de julio de 2015, recoge, entre otros, los siguientes Objetivos Específicos que pueden considerarse comprendidos dentro de este Plan:

- OE 4.3.1 Mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO2 en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos.
- OE 6.3.1. Promover la protección, fomento y desarrollo del patrimonio cultural.
- OE 6.5.1. Mejorar el entorno urbano, la rehabilitación de viejas zonas industriales y la reducción de la contaminación del suelo y atmosférica.
- OE 9.8.1. Apoyo a la regeneración física, económica y social de las comunidades de las zonas urbanas y rurales desfavorecidas.

A continuación indican en su informe que el Anexo III del proyecto de Decreto señala los Programas previstos con financiación en el ámbito del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, siendo dichos Programas y sus medidas correspondientes los siguientes:

- 7. Elaboración Mapa urbano Infravivienda, a desarrollar dentro de la medida A1981054FO "Infraestructura de la Vivienda".
- 9. Actuaciones Públicas Conveniadas de eliminación de Infravivienda, también dentro de la medida A1981054FO "Infraestructura de la Vivienda".
- 13. Rehabilitación Energética del parque Público Residencial, en la medida A1431014FO "Renovación del parque inmobiliario existente con objeto de la eficiencia energética, proyectos de demostración y medidas de apoyo".
- 14. Áreas de Rehabilitación Integral, en la medida A1981054FO "Infraestructura de Vivienda".
- 15. Regeneración del Espacio Público (enumerado erróneamente como 14), en la medida A1651055FO "Otra Infraestructura Social que contribuya al desarrollo regional y local".
- 16. Rehabilitación de edificios públicos en la medida A1631094FO "Protección, desarrollo y promoción de los activos de la cultura y el patrimonio públicos".

Asimismo, indican en su informe que la " financiación de estos Programas estaría en concordancia con la programación asignada a la Consejería de Fomento y Vivienda en las anteriores medidas, ajustándose tanto al importe total de la programación como a su distribución por anualidades."

Finalmente, exponen que en los Artículos " Financiación " de cada uno de estos Programas se debe hacer mención a la financiación con fondos europeos, indicando que las actuaciones que se desarrollen en el ámbito de cada uno de estos Programas se financiarán con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020.

La estimación de la financiación con Fondos Europeos por anualidades y Programas se refleja en el Anexo III de proyección de la financiación de la siguiente forma:

ANUALIDAD PROGRAMA	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
1. Fomento Parque Público Vivienda en Alquiler						
2. Ayuda a Inquilinos						
3. Progr. Intermediación						
4. Ayudas a la Autoconstrucc						
5. Ayudas a Promotores Viviendas en Alquiler						
6. Ayudas a Adquirentes						
7. Elaborac. Mapa Urbano Infravivienda	168.000	168.000	168.000	168.000	168.000	840.000
8. Transformac. Infravivienda						
9. Act. Públicas Conveniadas Eliminación Infravivienda	3.000.000	6.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	36.000.000
10. Rehab. Autónoma de Edificios						
11. Rehab. Autónoma de Viviendas						
12. Adecuac. Funcional Básica de Viviendas						
13. Rehab. Energética Parque Público residencial	3.030.303	6.060.606	12.121.212	13.636.363	15.151.518	50.000.002
14. Áreas de Rehab. Integral	16.000.000	15.504.000	8.832.000	6.832.000	4.832.003	52.000.003
15. Regenerac. espacio Púb.	2.596.200	1.459.460	1.459.460	5.351.350	7.133.533	18.000.003
16. Rehab. Edificios Públicos	1.183.800	1.720.930	2.581.395	6.883.721	24.630.157	37.000.003
TOTALES	25.978.303	30.912.996	34.162.067	41.871.434	60.915.211	193.840.011

Adicionalmente, en los Anexos I a IV que acompañan a la memoria económica aportada por esa Consejería se hace una estimación de las partidas presupuestarias de Fondos Europeos con cargo a las cuales se va a efectuar en las diferentes anualidades de vigencia del Plan la financiación de las actuaciones referenciadas, y que se exponen a continuación:

PROGRAMA	PARTIDA PRESUPUESTARIA	DEFINITIVO 2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
7. Elaboración mapa urbano infravivienda	1500170000 G/43A/74027/00 2016000018 A1981054F0	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	640.000,00
9. Act. públicas Conveniadas eliminac. Infravivienda	1500170000 G/43A/74027/00 2016000018 A1981054F0	3.000.000,00	6.000.000,00	9.000.000,00	9.000.000,00	9.000.000,00	36.000.000,00
13. Rehab. energética Parque público Residencial	1500170000 G/43A/74027/00 2016000017 A1431014F0	3.030.303,00	6.060.606,00	12.121.212,00	13.636.363,00	15.151.518,00	50.000.002,00
	1500170000 G/43A/74027/00 2016000018 A1981054F0	11.415.000,00	15.504.000,00	8.832.000,00	6.832.000,00	4.832.000,00	52.000.003,00
14. Áreas de Rehab. Integral	1500170000 G/43A/74027/00 2016000018 A1981054F0	4.585.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.585.000,00
15. Regenerac. Espacio Público	1500170000 G/43A/66810/00 20160000707 A1631055F0	2.596.200,00	1.459.460,00	1.459.460,00	5.351.350,00	7.133.533,00	18.000.003,00
	1500170000 G/43A/66810/00 20160000706 A1631094F0	300.000,00	794.730,00	2.381.395,00	3.183.721,00	20.630.157,00	27.270.003,00
16. Rehab. Edificios Públicos	1500170000 G/43A/66200/00 2016000127 A1631094F0	33.800,00	66.200,00	200.000,00	2.200.000,00	2.500.000,00	37.000.003,00
	1500170000 G/43A/76400/00 2016000130 A1631094F0	850.000,00	860.000,00	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00	4.710.000,00
	TOTAL	25.970.303,00	30.912.996,00	34.162.067,00	41.871.434,00	60.915.211,00	193.840.011,00

A estos efectos, a fecha actual existe crédito disponible suficiente en las partidas presupuestarias indicadas en el Presupuesto aprobado 2016 para la Consejería de Fomento y Vivienda, ajustándose asimismo, el resto de las anualidades de vigencia del Plan (2017-2020) a la envoltura presupuestaria actual de Fondos Europeos para la financiación de cada uno de los programas especificados. Cualquier cambio que se pudiera producir en dicha envoltura en anualidades futuras, deberá ser objeto de las oportunas operaciones presupuestarias necesarias para adaptar el crédito a los diferentes Programas de este Plan.

➤ Financiación Presupuestaria ESTADO

Mediante Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se reguló el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, de Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016. De conformidad con la memoria económica aportada, en contraste con los planes anteriores y para fomentar la corresponsabilidad en este Plan, se da preferencia a las actuaciones cofinanciadas. En este sentido, el artículo 5.3 del Real Decreto 233/2013 dispone que cuando las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler, rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, cuenten con financiación complementaria de las Comunidades Autónomas, el Ministerio de Fomento podrá reajustar sus aportaciones a lo largo de la vigencia del Plan, aportando una financiación adicional. Esta aportación adicional será proporcional a la que realice la Comunidad Autónoma, hasta un máximo del 30% del presupuesto total de la actuación, y tendrá por objeto la financiación de nuevos proyectos subvencionables.

A estos efectos, según se establece en la memoria económica aportada, la financiación que se contempla para la anualidad 2016, establecida en la cláusula cuarta del Convenio de Colaboración de fecha 15 de septiembre de 2014 firmado entre el Ministerio de Fomento y la Junta de Andalucía, en corresponsabilidad con el Plan que ahora se tramita, asciende a la cuantía de **41.485.626 euros**, y una aportación adicional de **17.779.554 euros**.

Asimismo, según la memoria económica aportada, el Plan finaliza, por tanto, su vigencia en la anualidad 2016, no habiéndose considerado para las anualidades 2017 a 2020 aportación estatal alguna a la financiación del Plan Autonómico.

No obstante, la Consejería advierte en la memoria económica aportada que el Ministerio de Fomento pretende actualmente prorrogar la vigencia del actual Plan Estatal 2013-2017 para la anualidad 2017, con las cuantías previstas en 2016. Asimismo, continúan indicando en la memoria económica que en su momento deberá aprobar un nuevo Plan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. Por tanto, indican que cuando se concrete la asignación que de estos fondos estatales corresponde a la Comunidad Autónoma, se incrementarán los recursos presupuestarios del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020.

Consecuentemente, la estimación de los recursos procedentes del Estado para la anualidad 2016 al objeto de financiar los diferentes Programas del Plan, se han reflejado en el Anexo III que acompaña a la memoria económica de la siguiente forma:

ANUALIDAD PROGRAMA	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
1. Fomento Parque Público Vivienda en Alquiler						
2. Ayuda a Inquilinos	29.632.590					29.632.590
3. Progr. Intermediación						
4. Ayudas a la Autoconstrucción						
5. Ayudas a Promotores Viviendas en Alquiler						
6. Ayudas a Adquirentes						
7. Elaborac. Mapa Urbano Infravivienda						
8. Transformac. Infravivienda						
9. Act. Públicas Conveniadas Eliminación Infravivienda						
10. Rehab. Autonómica de Edificios	15.694.403					15.694.403
11. Rehab. Autonómica de Viviendas						

12. Adecuac. Funcional Básica de Viviendas						
13. Rehab. Energética Parque Público residencial						
14. Áreas de Rehab. Integral	13.938.187					13.938.187
15. Regenerac. espacio Púb.						
16. Rehab. Edificios Públicos						
TOTALES	59.265.180					59.265.180

Asimismo, en los Anexos I a IV que acompañan a la memoria económica aportada por esa Consejería se hace una estimación de las partidas presupuestarias de Fondos Estatales con cargo a las cuales se va a efectuar en las diferentes anualidades de vigencia del Plan la financiación de las actuaciones referenciadas, y que se exponen a continuación:

PROGRAMA	PARTIDA PRESUPUESTARIA	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Subv.a inquilinos	15001800 G/43A/48300	26.632.590					26.632.590
Programa Integrac.soc.vivienda	15001800 G/43A/48304	3.000.000					3.000.000
Áreas de Rehabilitac.	15001800 G/43A/74027 Proyecto 2015000191	13.938.187					13.938.187
Rehab.Viviendas	15001800 G/43A/78400 Proyecto 2015000217	15.694.403					15.694.403
	TOTAL	59.265.180					59.265.180

Tras la consulta efectuada por este Centro Directivo en el Sistema de Información GIRO, a fecha actual existiría crédito disponible suficiente en las partidas presupuestarias o en su vinculante jurídico para la anualidad 2016, teniendo en cuenta el crédito ya dispuesto para financiar actuaciones englobadas en los Programas de este Plan, para afrontar con garantía la financiación de los Programas de este Plan con cargo a Fondos del estado.

➤ Financiación Presupuestaria Autónoma

De conformidad con la memoria económica aportada por esa Consejería, los recursos presupuestarios necesarios para que la Junta de Andalucía pueda afrontar los compromisos asumidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se estima que asciendan a **191.114.535 millones de euros**.

Continúan indicando en la memoria económica que la cuantía correspondiente a la anualidad 2016 se corresponde con lo contemplado en el Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el 2016. Para las

anualidades 2017-2020 consideran mantener dicha cuantía, sin modificación alguna, atendiendo a las actuales circunstancias económico-presupuestarias.

Asimismo, indican en dicha memoria económica que se reseña en el Presupuesto 2016 la partida presupuestaria G/43A60200/98 por cuantía de 4.000.000 euros, para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto de viviendas en Andalucía, conforme al Anteproyecto de Ley que actualmente tramita al efecto el Gobierno Andaluz. Dicha cantidad no se ha contemplado en la financiación de este Plan, ya que la aprobación de la Ley que contempla estos derechos obligará a la modificación del Plan, momento en que se incluirá en la correspondiente programación.

Por tanto, los recursos presupuestarios de la Comunidad Autónoma para la financiación de este Plan, se han distribuido por anualidades y Programas se distribuyen en el Anexo III que acompaña a La memoria económica de la siguiente forma:

ANUALIDAD	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
PROGRAMA						
1. Fomento Parque Público Vivienda en Alquiler		1.000.000	1.000.000	3.000.000	3.000.000	8.000.000
2. Ayuda a Inquilinos	4.677.907	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	20.677.907
3. Progr. Intermediación	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	225.000
4. Ayudas a la Autoconstrucc		500.000	500.000	500.000	500.000	2.000.000
5. Ayudas a Promotores Viviendas en Alquiler	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	75.000.000
6. Ayudas a Adquirentes	7.500.000	7.500.000	7.500.000			22.500.000
7. Elaborac. Mapa Urbano Infravivienda						
8. Transformac. Infravivienda		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	4.000.000
9. Act. Públicas Conveniadas Eliminación infravivienda						
10. Rehab. Autónoma de Edificios	8.000.000	7.177.907	7.177.907	9.677.907	9.677.907	41.711.628
11. Rehab. Autónoma de Viviendas	3.000.000	1.000.000	1.000.000	3.500.000	3.500.000	12.000.000
12. Adecuac. Funcional Básica de Viviendas		1.000.000	1.000.000	1.500.000	1.500.000	5.000.000
13. Rehab. Energética Parque Público residencial						
14. Áreas de Rehab. Integral						
15. Regenerac. espacio Púb.						
16. Rehab. Edificios Públicos						
TOTALES	38.222.907	38.222.907	38.222.907	38.222.907	38.222.907	191.114.535

De la misma forma, en los Anexos I a IV que acompañan a la memoria económica aportada por esa Consejería se hace una estimación de las partidas presupuestarias de la Comunidad Autónoma con cargo a las cuales se va a efectuar en las diferentes anualidades de vigencia del Plan la financiación de las actuaciones referenciadas, y que se exponen a continuación:

PROGRAMA	PARTIDA PRESUPUESTARIA	DEFINITIVO 2016	ANTEPROYECTO 2017	2018	2019	2020	TOTAL
1. Fomento Parque público viviendas de alquiler	15000300 G/43A/ 76400/2017000009	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	8.000.000,00
2. Ayuda a inquilinos	15000300 G/43A/ 44304	507.390,00					
	15000300 G/43A/ 48300	23.826,00					
	15000300 G/43A/ 48303	216.174,00					
	15000300 G/43A/ 48304	3.930.517,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	20.677.907,00
3. Prog. Intermediación	15000300 G/43A/ 48304	45.000,00					
	15000300 G/43A/ 47308		45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	225.000,00
4. Ayudas a la autoconstrucción	15000300 G/43A/ 78400/2017000008		500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	2.000.000,00
5. Ayudas a promotores viviendas en alquiler	15000300 G/43A/ 74300/2003000169	7.322.120,00					
	15000300 G/43A/ 74300/2008000054	7.677.880,00	6.000.000,00	6.000.000,00	6.000.000,00	6.000.000,00	75.000.000,00
	15000300 G/43A/ 78400/2008000055		3.450.000,00	3.450.000,00	3.450.000,00	3.450.000,00	
	15000300 G/43A/ 77200/2008000056		5.550.000,00	5.550.000,00	5.550.000,00	5.550.000,00	
6. Ayudas a adquirentes	15000300 G/43A/ 78400/2008000053	7.444.448,00	7.500.000,00	7.500.000,00			22.500.000,00
	15000300 G/43A/ 76400/19930009600	55.552,00					
8. Transformac. Infraviv.	15000300 G/43A/ 78400/2013000232		1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	4.000.000,00
10. Rehab. Autonómica de edificios	15000300 G/43A/ 78447/2013000233	8.000.000,00					
	15000300 G/43A/ 78400/2013000234		7.177.907,00	7.177.907,00	9.677.907,00	9.677.907,00	41.711.628,00
11. Rehab. Autonómica de viviendas	15000300 G/43A/ 78400/2013000232	2.989.976,00	1.000.000,00	1.000.000,00	3.500.000,00	3.500.000,00	12.000.000,00
	15000300 G/43A/ 78400/2005001608	10.024,00					
12. Adecuac. Funcional básica de viviendas	15000300 G/43A/ 78400/2017000010		1.000.000,00	1.000.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	5.000.000,00
TOTAL		38.222.907,00	38.222.907,00	38.222.907,00	38.222.907,00	38.222.907,00	191.114.535,00

A estos efectos, a fecha actual existe crédito disponible suficiente en las partidas presupuestarias o en su vinculante jurídico en el estado de gastos aprobado de la Consejería de Fomento y Vivienda para la anualidad 2016 para financiar cada uno de los Programas especificados. Por lo que respecta a la disponibilidad de crédito para el resto de anualidades 2017 a 2020, llegado el momento de convocar los distintos Programas de actuación en cada anualidad, esa Consejería deberá tener en cuenta la necesidad de contar con el crédito disponible suficiente a la hora de presupuestar las diferentes partidas y sus vinculantes jurídicos correspondientes en los Anteproyectos de Presupuestos de la Comunidad Autónoma en las anualidades futuras de vigencia del Plan, así como, efectuar, en su caso, las oportunas modificaciones presupuestarias, o altas de partidas presupuestarias o de nuevos proyectos de inversión para dotar el crédito necesario para la financiación de las actuaciones correspondientes en cada ejercicio corriente.

508

Y en todo caso, estarán limitados por las disponibilidades presupuestarias existentes en la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se aprueba cada año, y estarán sometidos al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y de equilibrio económico-financiero contenidos en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Asimismo, y respecto a los Programas del Plan sujetos a la financiación a través de Fondos Europeos, con carácter general, el desarrollo de este proyecto normativo en cuestión, se deberá adecuar a lo establecido en el artículo 3.1 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, que establece que la ejecución de los presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de los distintos sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de esta Ley se realizará en un marco de estabilidad presupuestaria. En este sentido se deberá respetar el cumplimiento en tiempo y forma de las normas de elegibilidad del gasto y subsiguiente certificación.

Es necesario prestar especial atención a las tareas que previamente se han de realizar para que los procesos de verificación y control se lleven a cabo sin que se detecten incidencias, que impidan o retrasen el pago. Así mismo, se deberá acompañar la ejecución del gasto con su certificación dentro del mismo ejercicio presupuestario, y, por ende, asegurar que la recuperación de los fondos de la Unión Europea se realice dentro del mismo periodo. Con ello, se contribuirá al debido cumplimiento del objetivo de déficit marcado para nuestra Comunidad Autónoma por la Ley de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Respecto a la financiación de los Programas del Plan con Fondos Estatales, aunque en el Plan se contempla la financiación estatal correspondiente a la anualidad corriente 2016, como última anualidad de vigencia del Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016, no obstante, estas cuantías podrían ser superiores si el Ministerio de Fomento prorroga la vigencia del actual Plan Estatal 2013-2016 para la anualidad 2017, con las cuantías previstas en 2016.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que muchos de los Programas contenidos en el Plan son desarrollados por atribución, delegación o encomienda a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, por lo que la Consejería deberá tener en cuenta que el Presupuesto de Actuación, Inversión y Financiación de AVRA deberá contar con la financiación necesaria y suficiente para sufragar los compromisos que se le atribuyen a la misma y que se derivan del texto articulado de esta Plan, durante todas las anualidades de vigencia del mismo. A estos efectos, se ha constatado que en el PAIF 2016 aprobado de AVRA consta la financiación necesaria para hacer frente a dichos compromisos.

A estos efectos, y respecto a los nuevos Programas que pase a desarrollar AVRA en función del contenido del Plan, resulta necesario indicar que estas nuevas actuaciones deberán programarse en función de los recursos disponibles en el PAIF de AVRA en cada anualidad. De esta forma, los recursos del PAIF procedentes de la Junta de Andalucía estarán limitados a las disponibilidades presupuestarias existentes en la Ley del Presupuesto de la

Comunidad Autónoma de Andalucía que se apruebe cada año, y al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y de equilibrio económico-financiero contenidos en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Por todo lo anteriormente expuesto, este centro directivo considera que la financiación global prevista para la implantación del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 es asumible dentro del contexto presupuestario previsto para los próximos años, por cuanto, el obligado cumplimiento de la normativa de estabilidad presupuestaria permitirá garantizar la viabilidad del Plan sin afectar a la necesaria financiación del resto de políticas presupuestarias.

Asimismo, tanto las actuaciones desarrolladas al amparo de anteriores Planes de Vivienda y rehabilitación, y de Órdenes vigentes de la Consejería de Fomento y Vivienda en desarrollo de los mismos, como las nuevas actuaciones que se desarrollen en virtud de los diferentes Programas previstos en este Proyecto de Decreto, estarán condicionados y limitados, en todo caso, por las disponibilidades presupuestarias existentes a lo largo de la vigencia del Plan.

Por último, dados los aspectos con incidencia económico-presupuestaria y financiera puestos de manifiesto en párrafos precedentes respecto al contenido del Plan y al desarrollo de los diferentes Programas que se incluyen en éste mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de Vivienda, dichas Órdenes deberán ser sometidos al pronunciamiento de este Centro Directivo en el respectivo informe a emitir de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2.3 del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera.

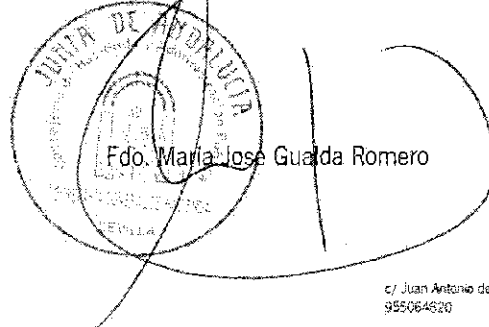
Finalmente, se indica que, con carácter general, en caso de que el texto de la propuesta de actuación fuera objeto de modificaciones o desarrollo posterior, que afectasen a su contenido económico-financiero, y por tanto, a la memoria económica analizada anteriormente, será necesario remitir una memoria económica complementaria que contemple el análisis económico-financiero de los cambios realizados".

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

DIRECCIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS

P.S. Orden de 29 de Julio de 2015

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA


Fdo. María José Guada Romero

c/ Juan Antonio de Vazarán s/n (Edif. Torreblanca) 41092 SEVILLA. Telf. 955064617. Fax: 955064626

Correo electrónico: dgpresupuestos.registro.chap@juntadeandalucia.es



EXCMO SR. CONSEJERO DE
FOMENTO Y VIVIENDA DE LA
JUNTA DE ANDALUCÍA
D. Felipe López García
C/ Pablo Picasso, s/n
41071 - Sevilla

Habiéndose recibido el día 29 de junio de 2016, petición de Dictamen sobre el proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, conforme a lo establecido en el artículo 4.1. de la Ley 5/1997 de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía y seguido el procedimiento establecido en la citada ley y en el Reglamento de Organización y Funcionamiento de este Consejo, le traslado que este órgano en su sesión celebrada el día 22 de julio de 2016, tuvo a bien aprobar, por unanimidad de todos los consejeros y consejeras presentes el DICTAMEN que se le envía, a los efectos oportunos.

Sevilla, a 22 de julio de 2016

EL PRESIDENTE DEL CES DE
ANDALUCÍA



Fdo.: Angel J. Gallego Morales



Consejo Económico y Social

**DICTAMEN 3/2016 DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE
ANDALUCÍA SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE
REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA
2016-2020**

*Aprobado por el Pleno en sesión celebrada el día 22 de julio de
2016*

Índice

- I. Antecedentes**
- II. Contenido**
- III. Observaciones generales**
- IV. Observaciones al articulado**
- V. Conclusiones**



I. Antecedentes

La Ley 5/1997, de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía, establece en su artículo 4.1 la función de emitir, con carácter preceptivo, informes sobre los proyectos de decreto que a juicio del Consejo de Gobierno posean una especial trascendencia en la regulación de materias socioeconómicas y laborales.

En este sentido, el día 29 de junio de 2016 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Andalucía escrito de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, solicitando la emisión de Dictamen sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

La solicitud de dictamen fue trasladada, por acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo Económico y Social de Andalucía, el mismo día 29 de junio de 2016, a la Comisión de Trabajo de Políticas Sociales, a fin de que llevase a cabo el correspondiente examen del texto normativo y adoptase el acuerdo previsto en el artículo 44 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES de Andalucía.



II. Contenido

El Proyecto de decreto a dictaminar tiene por objeto regular el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, como instrumento utilizado por la Administración Pública para hacer efectivo el derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada mediante la planificación sectorial en materia de vivienda y suelo.

El derecho a la vivienda, como derecho básico de las personas, se encuentra reconocido por la legislación internacional (*Declaración Universal de Derechos Humanos, artículo 25.1*), europea, española y andaluza.

Así, la Constitución Española establece en su artículo 47 que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, ordenando a los poderes públicos promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho. Asimismo, los artículos 148 y 149 prevén que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de vivienda, otorgando al Estado la competencia exclusiva en el establecimiento de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, que lo habilita para elaborar un Plan Estatal de la Vivienda.

En lo que respecta a nuestra Comunidad, el Estatuto de Autonomía para Andalucía dedica los artículos 25 y 37.1, al *reconocimiento del derecho de una vivienda digna y adecuada, y al uso racional del suelo*. Además, el artículo 56.1.a) establece que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, incluyendo las funciones de planificación, ordenación, gestión, inspección y control; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento por parte de las administraciones públicas de Andalucía, y la adopción de las medidas necesarias para su consecución.

El proyecto de Decreto se enmarca en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que en su artículo 12 dispone que *“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”*.

Siendo la planificación sectorial en materia de vivienda y suelo uno de los instrumentos utilizados por las administraciones públicas para hacer efectivo el

derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada, hemos de reseñar que nuestra Comunidad Autónoma tiene una consolidada tradición en planes de vivienda (desde 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos), siendo el último de ellos el *Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012*, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio (*modificado por Decreto 266/2009, de 9 de junio*).

El Plan se orienta a priorizar tres fines fundamentales, facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas como medios de fomento de la recuperación económica, y facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad accesible y sostenible.

Para lograr dichos objetivos el Plan define una serie de programas y líneas de actuación diferentes a los contemplados en anteriores planes, en coherencia con lo establecido en otros instrumentos de planificación, como el vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2013-2016; el Plan de Intervención Social en Andalucía, que promueve una intervención integral en el parque residencial destinado a unidades familiares con unas circunstancias socioeconómicas más vulnerables; o el Plan Integral de Fomento de la Construcción y Rehabilitación Sostenible en Andalucía, aprobado en el Consejo de Gobierno de 27 de enero de 2015.

El texto normativo consta de una parte expositiva y una parte dispositiva con ciento dos artículos repartidos en tres títulos, dieciséis disposiciones adicionales, ocho disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, cuatro disposiciones finales y tres anexos. Su estructura es la siguiente:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES (artículos 1 a 21)

En el capítulo I se determinan el objeto, los fines, el desarrollo y los principios orientadores del Plan; asimismo, define los grupos de especial protección y recoge la relación del Plan con otros instrumentos de planificación. También contempla el seguimiento y evaluación del plan, su financiación y la actividad inspectora en la materia.

Por su parte, el capítulo II está dedicado al Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios, que en la triple vertiente de



prevención, intermediación y protección, atenderá a las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente.

Por último, en el capítulo III, se establecen los instrumentos técnicos de apoyo y colaboración para fomentar entre la ciudadanía el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas, ayudar a los municipios andaluces para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, así como para la creación y mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, y, por último, para fomentar la constitución de cooperativas de viviendas protegidas.

El título se estructura de la siguiente forma:

Capítulo I. Normas comunes (artículos 1 a 11)

Capítulo II. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios (artículos 12 a 16)

Capítulo III. Instrumentos de apoyo y colaboración (artículos 17 a 21)

Sección 1ª. Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda (artículos 17 a 19)

Sección 2ª. Acciones de fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana (artículos 20 y 21)

TÍTULO II. DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA (artículos 22 a 60)

Regula, en el capítulo I, las viviendas y alojamientos protegidos calificados conforme al presente Plan y los acogidos a anteriores planes de viviendas, destacando las ayudas a adquirentes de vivienda protegida y a las personas promotoras de viviendas para el alquiler.

El capítulo II se ocupa del fomento del alquiler a través de diversos programas que incentivan este régimen de tenencia.

Asimismo, como medidas de carácter habitacional, el capítulo III contempla un programa para viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otro de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.

Finalmente, el capítulo IV se dedica al parque público residencial de la Comunidad Autónoma, así, prevé la aprobación de un Plan de mejora y mantenimiento de dicho parque con el fin de mantener en todo momento las viviendas que lo integran en un estado digno y adecuado; y establece el Programa de incorporación de viviendas, procedentes de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, al parque público para su cesión de uso, posibilitando su ocupación preferente por personas en situación de emergencia habitacional.

La configuración del título es la siguiente:

Capítulo I. Vivienda protegida (artículos 22 a 37)

Sección 1ª. Viviendas y alojamientos protegidos calificados conforme al presente Plan (artículos 22 a 32)

Sección 2ª. Viviendas y alojamientos protegidos acogidos a anteriores planes de vivienda (artículos 33 a 37)

Capítulo II. Fomento del alquiler (artículos 38 a 43)

Sección 1ª. Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso (artículos 38 a 40)

Sección 2ª. Medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler (artículos 41 a 43)

Capítulo III. Medidas de carácter habitacional (artículos 44 a 52)

Sección 1ª. Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción (artículos 44 a 48)

Sección 2ª. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas (artículos 49 a 52)

Capítulo IV. Parque público residencial (artículos 53 a 60)

Sección 1ª. Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma (artículos 53 a 55)

Sección 2ª. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso (artículos 56 a 60)

TÍTULO III. DISPOSICIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN (artículos 61 a 102)

El capítulo I se ocupa de los programas tendentes a la eliminación de la infravivienda, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad y actuaciones públicas para la eliminación de situaciones de infravivienda de especial gravedad.

Respecto de la rehabilitación residencial, el capítulo II incluye programas y actuaciones para el fomento de la rehabilitación autonómica de edificios, la rehabilitación autonómica de viviendas, la adecuación funcional básica de viviendas, la rehabilitación energética del parque público residencial y la rehabilitación singular.

Por su parte, el capítulo III, para la rehabilitación de la ciudad orientada hacia un modelo de ciudad sostenible, contempla instrumentos como las Áreas de Rehabilitación Integral, la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos.

El título se estructura como sigue:

Capítulo I. Medidas para la eliminación de la infravivienda (artículos 61 a 71)

Sección 1ª. Disposiciones generales (artículos 61 y 62)

Sección 2ª. Programa de transformación de infravivienda (artículos 63 a 67)

Sección 3ª. Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda (artículos 68 a 71)

Capítulo II. Rehabilitación residencial (artículos 72 a 88)

Sección 1ª. Programa de rehabilitación autonómica de edificios (artículos 72 y 77)

Sección 2ª. Programa de rehabilitación autonómica de viviendas (artículos 78 a 82)

Sección 3ª. Programa de adecuación funcional básica de viviendas (artículo 83)

Sección 4ª. Programa de rehabilitación energética del parque público residencial (artículos 84 a 87)

Sección 5ª. Rehabilitación singular (artículo 88)

Capítulo III. Rehabilitación urbana (artículos 89 a 102)

Sección 1ª. Áreas de Rehabilitación Integral (artículos 89 a 94)

Sección 2ª. Regeneración del espacio público (artículos 95 a 98)

Sección 3ª. Rehabilitación de edificios públicos (artículos 99 a 102)

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Publicidad institucional.

Segunda. Plazo de aplicación de la obligatoriedad de disponer de plan municipal de vivienda y suelo.

Tercera. Ingresos familiares.

Cuarta. Referencias al precio o módulo básico estatal.

Quinta. Actualización del precio de la vivienda protegida a efectos de segundas y terceras transmisiones.

Sexta. Plazos para la obtención de calificación definitiva.

Séptima. Viviendas de iniciativa municipal y autonómica de planes anteriores.

Octava. Atribución a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la competencia para la expedición de certificaciones energéticas de las

viviendas incorporadas al Programa de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas.

Novena. Cómputo del plazo para determinadas ayudas de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

Décima. Plazo para la identificación de zonas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.

Undécima. Declaración de zonas de actuación del Programa de transformación de infravivienda.

Duodécima. Ayudas para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares.

Decimotercera. Actuaciones del programa regional de espacios públicos.

Decimocuarta. Actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos de interés arquitectónico.

Decimoquinta. Actuaciones de rehabilitación en casas-cueva.

Decimosexta. Conceptos utilizados en este Decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Aplicación de la exención de devolución de ayudas relativas a viviendas protegidas.

Segunda. Municipios de precio máximo superior.

Tercera. Moratoria para determinadas actuaciones autonómicas de suelo.

Cuarta. Contenido del Informe de Evaluación del Edificio.

Quinta. Actuaciones de rehabilitación autonómica y para la adecuación funcional básica, y ayudas a adquirentes de viviendas protegidas.

Sexta. Ayudas a personas inquilinas del programa de fomento del alquiler y a personas promotoras de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler.

Séptima. Ayudas a agencias de fomento del alquiler de los programas de fomento del alquiler de anteriores Planes andaluces de vivienda.

Octava. Otras actuaciones acogidas a planes anteriores.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Municipios de precio máximo superior.



Consejo Económico y Social

Segunda. Priorización de actuaciones de rehabilitación de elementos comunes de edificios residenciales.

Tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Cuarta. Entrada en vigor.

ANEXO I. Glosario de conceptos utilizados en este Decreto.

ANEXO II. Previsión objetivos Plan Autonómico de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020.

ANEXO III. Proyección financiación Plan Autonómico de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020.



III. Observaciones generales

Este Consejo, comparte la necesidad de que Andalucía cuente con un Plan que oriente la política de vivienda de nuestra Comunidad Autónoma, si bien hay que señalar que se trata de una norma largamente esperada, ya que han transcurrido casi cuatro años desde que concluyó el anterior Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Dicho Plan Concertado se sustentaba en la concertación social manifestada en el Pacto Andaluz por la Vivienda, suscrito por los agentes sociales y económicos, pero su desarrollo y ejecución se ha visto inmerso en la crisis económica y financiera sin antecedentes a nivel mundial, con la especificidad de la crisis inmobiliaria española de 2008 que han sufrido directamente las familias, especialmente en los sectores de la población con más dificultades económicas, que se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de rentas de alquiler, generando un notable incremento del desempleo en el sector de la construcción, así como la desaparición de muchas empresas. Desde entonces, la adquisición, financiación y uso de la vivienda han sido los temas que más han impactado en la sociedad, tanto desde el punto de vista económico como social.

Y así se ha venido reclamando por los diferentes agentes sociales y económicos en los distintos ámbitos de negociación y concertación, un nuevo Plan de Vivienda como instrumento eficaz y válido, que apueste por un nuevo modelo de planificación en el que encuentren amparo no solo las disposiciones, actuaciones y programas recogidos en el presente proyecto de decreto objeto de dictamen, sino también otras disposiciones normativas directamente relacionadas con esta materia, como las establecidas en el Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Por ello, debemos insistir en la utilidad y eficacia de la experiencia negociadora de los agentes e interlocutores sociales y económicos, plenamente consolidada en la consecución de objetivos de interés general, en este caso en materia de vivienda, ya que ha conseguido reorientar las políticas de vivienda desde una perspectiva más social e integradora, donde el cumplimiento del derecho a la vivienda a favor de las personas más desfavorecidas ha sido una de sus prioridades y, así lo reconoce el nuevo Plan, en tanto en cuanto incorpora gran



parte de las propuestas y aportaciones realizadas por parte de los representantes empresariales, sindicales, consumidores y usuarios, entes locales, y demás agentes y operadores que han intervenido.

En términos generales, el CES de Andalucía valora positivamente esta nueva versión del Plan de Vivienda y Rehabilitación, y el nuevo enfoque con que se aborda la problemática que tiene que ver con el uso y disfrute de una vivienda digna, la satisfacción del derecho de acceso a dicho bien, y el planteamiento que hace en coherencia con las nuevas circunstancias económicas, financieras y sociales. En este sentido, los programas que diseña suponen un cambio en el modelo que ha caracterizado la política de vivienda protegida, que dirigía la mayor parte de los esfuerzos y recursos económicos, en términos de financiación cualificada, a facilitar a los beneficiarios el acceso mediante compra.

Ahora, los objetivos se centran en facilitar el acceso a la vivienda de la ciudadanía en condiciones asequibles, evitando la exclusión social, incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, de alquiler con opción a compra y como medio de fomento de la recuperación económica, mejorando la ciudad consolidada, las barriadas, repoblando los cascos históricos y en definitiva, facilitado el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, a través de la vertebración y cohesión social de las ciudades, indisolublemente ligada al reto europeo de la mejora energética y de la reducción de emisiones.

En este sentido se advierte por este Consejo que, en la parte expositiva, al tratar los tres fines fundamentales del nuevo Plan, no se menciona la promoción de viviendas en régimen de alquiler y alquiler con opción de compra, como medio para evitar la exclusión social y facilitar el acceso a la vivienda, ni las actuaciones de rehabilitación, como medio de fomento de la recuperación económica del sector, para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 2.

Por todo ello, valoramos y coincidimos en la importancia social de dicho objetivo general del nuevo Plan ofreciendo por un lado, soluciones a las personas con dificultades para acceder a una vivienda digna y adecuada o aquellas que corran el riesgo de perderla por circunstancias sobrevenidas, íntimamente relacionadas con la persistente crisis económica que venimos sufriendo, y por otro,



intentando adaptar el enfoque de este Plan a las nuevas circunstancias económicas y financieras completamente distintas a las de planes anteriores.

Así entre las novedades que presenta el nuevo Plan podemos destacar:

- La previsión de convocar ayudas económicas destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, en función de las disponibilidades económicas existentes.

- La delimitación de los grupos de especial protección (artículo 5), que incorpora *“a las personas en situación de desempleo, cuando la misma lleve riesgo de exclusión social, las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza y las que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social”*.

- La creación del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento integral en materia de Desahucios, al que se le encomienda la función de atender de forma prioritaria y singularizada a los grupos antes citados del artículo 5, cuya gestión y ejecución se atribuye a las Delegaciones Territoriales competentes en materia de vivienda.

- La incorporación del Programa de viviendas protegidas de precio limitado (artículo 22.3) para aquellas unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 5´5 veces el IPREM, que responde a la idea de conseguir viviendas con un precio contenido, que no tasado.

- La previsión de que se incorporen cláusulas sociales en la contratación pública de las actuaciones contempladas en el Plan.

Este Consejo tiene presente el Dictamen 3/2015, emitido con fecha 17 de marzo de 2015, sobre el proyecto de Decreto por el que se regulaba el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2015-2020, texto inmediatamente anterior al que se nos presenta e imprescindible para la valoración del nuevo Plan.

Y así encontramos, tal y como se solicitó, y a diferencia del borrador del Plan Marco anterior, que el nuevo Plan que ahora se formula, parte de un análisis del grado de cumplimiento de las actuaciones realizadas durante la vigencia del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, de cuyo resultado se da cumplida información en la parte expositiva, lo que sin duda constituye un buen punto de

partida para valorar la idoneidad de los programas y tipologías de las actuaciones protegibles que se proponen, su adecuación a las circunstancias personales y económicas de las familias andaluzas, y qué medidas son las idóneas para dar cumplida satisfacción a sus necesidades de acceso a una vivienda digna, así como su encaje con el marco económico y presupuestario para su financiación.

Este balance se completa con un breve diagnóstico de la problemática actual de la vivienda, tanto desde la óptica social como económica, que evidencian una situación grave en todo el país, y también en Andalucía, del número de desahucios ejecutados, de manera que el resultado conjunto del análisis y diagnóstico se constituye en el soporte para definir los objetivos que sintonizan con las necesidades más acuciantes que arroja la información proporcionada por los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda, en cuanto a las necesidades existentes y dificultades de acceso y disfrute de una vivienda digna y adecuada.

Por ello, se valora la inclusión de actuaciones integrales de rehabilitación en zonas urbanas degradadas (programa de transformación y eliminación de infravivienda y medidas de carácter habitacional mediante la elaboración de un mapa urbano de infravivienda en Andalucía) al objeto de recuperar la urbanización de barrios y mejorar la habitabilidad y confort de los edificios.

En el mismo sentido, y en relación con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, consideramos que habría que actualizar el módulo básico y el precio de referencia para ajustarlos a la situación que se está viviendo en estos años, y poder llevar a cabo, en caso necesario, una política de adaptación de precios de las viviendas protegidas en Andalucía.

En cuanto a la financiación, aspecto fundamental de cualquier instrumento de planificación y programación, el Plan que se formula representa un avance respecto del documento anterior, recogida en el artículo 9 y en los Anexos II y III, y se valora positivamente el hecho de que incorpore una programación de actuaciones así como una previsión de contenido económico y presupuestario acerca de las ayudas que se asignan a los distintos programas. En este sentido, el artículo 9 recoge el compromiso de financiación que se concreta en el Anexo III en relación con los objetivos que se figuran en el Anexo II. No obstante, la estimación que se hace, y que se cifra en la cantidad de 440 millones de euros para todo el plazo inicial de vigencia, así como el número de actuaciones cuyo desarrollo y ejecución prevé, nos parece tremendamente insuficiente en comparación con



planes anteriores (recordemos que la financiación del anterior Plan Concertado se proyectó en 9.500 millones de euros) y las necesidades actuales.

Consideramos que el Plan debe venir acompañado de los instrumentos financieros y recursos económicos en cantidad suficiente para hacerlos viables, tanto en los que se refiere a las correspondientes asignaciones presupuestarias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como a los compromisos derivados del Estado y de la Unión Europea.

Se solicita a la Consejería de Fomento y Vivienda una mayor dotación económica para el Plan que se presenta, a fin de poder cumplir con garantías la totalidad de los objetivos cuantificados en el Anexo II.

También preocupa a este Consejo, las consecuencias que en este Plan, tendrá el fin de la vigencia del Plan Estatal actual, así como la formulación, en su caso, de un nuevo Plan Estatal, sobre los que no se facilita ninguna previsión.

Así mismo, a este Consejo le preocupa la cuantía que se va a destinar a los programas puestos en marcha con anterioridad, y en que medida ello puede comprometer la financiación de las nuevas actuaciones previstas en el Plan. En aras al principio de seguridad jurídica, sería conveniente una mayor información sobre la previsión económica referida.

En lo que se refiere a las competencias municipales, debe tenerse en cuenta que los municipios tienen competencias propias, según el artículo 92.2 del Estatuto de Autonomía, sobre la planificación, programación y gestión en materia de vivienda, así como su participación en la planificación de la política de vivienda de protección oficial, de ahí el papel destacado de los planes municipales de vivienda y suelo y de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda como instrumentos básicos del nuevo Plan.

En consonancia con todo lo anteriormente expuesto, hay que destacar, por su importancia, el impulso decidido y la puesta en valor que hace el nuevo Plan por la rehabilitación en todas sus vertientes, llamada a desempeñar un papel relevante, en el cambio de modelo productivo de la construcción residencial, tan castigado en estos ocho años de crisis: las actuaciones en rehabilitación demandan mano de obra intensiva, de mejor formación y mayor cualificación



profesional, y facilitan la dinamización de la actividad por parte de las PYMES con una dilatada implantación local, más ligada al territorio y a la demanda de oficios.

Este mayor protagonismo está en línea con las directrices de los instrumentos estratégicos diseñados a nivel comunitario, nacional y andaluz, para la mejora de la eficiencia energética, así como de las condiciones de accesibilidad, de habitabilidad y de funcionalidad de los edificios y viviendas (véase el programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda; acciones de fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana; programa de transformación de la infravivienda; programa de rehabilitación autonómica de edificios y de viviendas; ...). En este sentido, el Plan se alinea con los objetivos prioritarios de los programas de ayudas de la Unión Europea, caso del Programa operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, y con las líneas básicas de actuación previstas en el Plan Integral para el Fomento de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía.

Es muy importante dar a conocer la coordinación e interrelación de los diferentes instrumentos de planeamiento que a día de hoy han surgido y pueden continuar surgiendo (como en el seno de la Mesa de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, a través del Plan Integral de Fomento de la Construcción y Rehabilitación Sostenible en Andalucía) con las actuaciones que contempla este Plan.

Además, la rehabilitación se concibe como una apuesta encaminada a la gradual y progresiva transformación del sector de la construcción y de la actividad industrial vinculada con la fabricación de materiales, el diseño y desarrollo de nuevos procesos constructivos.

También debemos resaltar la rehabilitación relacionada con la regeneración y renovación de la ciudad existente y, más concretamente, de aquellos espacios urbanos que presentan un elevado grado de obsolescencia y degradación, tanto por el deficiente estado de conservación de las edificaciones y de la urbanización, como por la carencia de espacios y áreas libres, zonas verdes, dotaciones y equipamientos, operaciones cuyo desarrollo es de capital importancia para que la vertebración y cohesión de la ciudad sea una realidad desde el punto de vista social y económico.



En este punto recordar la necesidad de un marco normativo que ofrezca mecanismos tanto urbanísticos como económicos y financieros, que aseguren su ejecución (adaptación de la LOUA a las determinaciones de la ley conocida como de las tres RRR; la adaptación de los instrumentos de planeamiento general para la delimitación de las áreas susceptibles de tales intervenciones; agilizar el proceso de los planes municipales de vivienda y suelo, para identificar dichos ámbitos).

Todo ello unido a que la rehabilitación se encuentra entre los objetivos prioritarios de los programas de ayudas de la Unión Europea, como el Programa operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, siendo conscientes de la necesidad de rehabilitación y renovación del parque de viviendas de Andalucía para superar deficiencias básicas vinculadas a la eficiencia energética y la accesibilidad de los edificios.

Este Consejo considera imprescindible una campaña de comunicación y difusión dirigida a los Ayuntamientos y demás Administraciones Públicas, instituciones y organizaciones sociales, profesionales y empresariales, y en especial a la ciudadanía, a fin de dar a conocer el contenido íntegro del Plan que nos ocupa, sus programas y actuaciones (fomento del alquiler, rehabilitación residencial, planes municipales, etc.).

Otro aspecto que centra la atención del Plan tiene que ver con los mecanismos de cooperación y de colaboración que diseña para asegurar y reforzar la participación de los agentes sociales y económicos en el seguimiento y evaluación de los objetivos previstos, entre los que cabe citar la creación de una Comisión de Seguimiento del Plan, la constitución del Observatorio de la Vivienda de Andalucía y los asociados a la redacción de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

En relación con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, y su consideración como instrumentos básicos y esenciales para determinar las necesidades de vivienda de las familias residentes en los municipios, se valora de forma positiva la iniciativa de prever ayudas económicas que faciliten su elaboración, revisión y adaptación en el plazo de un año, que junto a la previsión de que pueda operar como criterio de priorización en la concesión de las ayudas, pueden y deben ser determinantes en orden al cumplimiento de la exigencia establecida en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.



En este sentido, este Consejo recuerda que desde el año 2012 los Ayuntamientos tienen la obligación de elaborar y aprobar sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo, y que pese al tiempo transcurrido son pocos los municipios que cuentan con el referido instrumento.

Por ello, y ante la necesidad de superar esta situación, consideramos positivo el nuevo plazo dado de un año que regula la disposición adicional segunda, sin perjuicio de que se prevea la articulación de otros medios que aseguren el cumplimiento de los deberes que la ley determina para la Administración municipal, de elaborar y actualizar, en su caso, los planes municipales de vivienda y suelo, salvaguardando la efectividad del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada.

Por otro lado, se observa que el Plan que se formula no aborda la cuestión relativa a la revisión de las condiciones de los suelos adquiridos para el desarrollo de Programas contemplados en el anterior Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, por lo que sería oportuno su toma en consideración en el correspondiente desarrollo reglamentario.

Desde el punto de vista procedimental, este Consejo Económico y Social quiere llamar la atención acerca de la necesidad de dar cumplimiento riguroso a las previsiones normativas en materia de información a los diversos órganos de representación con posibilidades de intervención en el proceso normativo. En particular, y por lo que respecta al Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, el artículo 57.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, le faculta para “conocer con carácter previo cuantos anteproyectos de leyes, planes y proyectos de disposiciones generales se elaboren por las instituciones y órganos de la Comunidad Autónoma de Andalucía que afecten a las competencias locales propias, e informar sobre el impacto que aquellas puedan ejercer sobre dichas competencias, pudiendo emitir juicios basados en criterios de legalidad y oportunidad que en ningún caso tendrán carácter vinculante”; asimismo precisa el artículo 57.5 de la mencionada ley que “cuando se rechacen las observaciones o reparos formulados por el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, deberá mediar información expresa y detallada”. La norma reglamentaria específica que tal pronunciamiento expreso deberá remitirse por el órgano promotor de la iniciativa a la Consejería competente en régimen local, que habrá de darle traslado al Consejo Andaluz de Gobiernos Locales (artículo 5 Decreto 263/2011, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos



Locales). Teniendo en cuenta la materia regulada en el Anteproyecto objeto de dictamen y su incidencia en competencias propias de las entidades locales, tales preceptos deberían haber sido aplicados, no constando, sin embargo, en el expediente administrativo del Anteproyecto de ley esa “información expresa y detallada” que debe trasladarse al Consejo Andaluz de Gobiernos Locales en el supuesto, como es el que ha concurrido en este caso, de que se rechacen sus observaciones y reparos. En este sentido, es necesario recordar la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de abril de 2016 (Sala de lo Contencioso-Administrativo), r.c. nº 4135/2014, que, en aplicación del mencionado artículo 57 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, anuló el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, al entender que había estado ausente el trámite previsto en el apartado 2 del citado precepto y que, por ende, la ausencia de dicho trámite determinaba la vulneración del artículo 62.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por último y en línea con lo que se ha venido manifestando, el CES de Andalucía solicita a la Administración de la Junta de Andalucía, el cumplimiento inmediato del ambicioso Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 que se nos presenta, con una eficaz gestión de los recursos para los programas y líneas de actuación que recoge, sin más aplazamientos ni demoras, dadas las necesidades existentes en la ciudadanía en materia de vivienda, así como en el sector económico de la construcción.



IV. Observaciones al articulado

Artículo 8. Plan de intervención social

Apartado 1

Este Consejo entiende que no hace falta especificar el carácter público o privado del promotor, cuando lo importante es su participación y colaboración en el Plan de Intervención social. Se propone la eliminación de la alusión a estos, quedando el apartado como sigue:

“Al objeto de promover una intervención integral en el parque residencial destinado a unidades familiares con unas circunstancias socioeconómicas más vulnerables, se propicia la implicación y participación de los colectivos sociales, así como de otros sectores de la Administración autonómica y local cuyas materias se encuentren relacionadas en determinados Programas recogidos en este Plan, mediante la elaboración, por parte del promotor de un Plan de Intervención social, en aquellas actuaciones que así se señalen.”

Apartado 2

Se propone incluir una nueva letra con la siguiente redacción:

k) “Sostenibilidad y respeto medioambiental .”

Estos conceptos están íntimamente ligados con los fines prioritarios del presente Plan, especialmente con la rehabilitación.

Artículo 10. Inspección

Se propone eliminar la discrecionalidad que genera la expresión “*deberá valorar y en su caso incluir*” por la de “*incluirá*”, a fin de dar mayor firmeza a las actuaciones inspectoras de los distintos Programas, quedando con la siguiente redacción:

*“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”.

Artículo 11. Seguimiento y evaluación

Apartado 2

Dado que la norma se restringe al ámbito autonómico, al tratarse de un Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, este Consejo no entiende la participación de la representación de las organizaciones empresariales y sindicales de nivel estatal, ignorando lo dispuesto en el artículo 7.1 de la Ley Orgánica 11/1985, de 2 de agosto, de Libertad Sindical, y lo dispuesto en la disposición adicional sexta del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. Se propone la siguiente redacción para las letras b) y c), limitando la representación al ámbito autonómico:

“b) Dos en representación de las organizaciones empresariales más representativas de Andalucía.”

“c) Dos en representación de las organizaciones sindicales más representativas de Andalucía.”

Por otro lado, este Consejo considera importante la participación en la Comisión de Seguimiento de los representantes de los gobiernos locales. Al respecto, se recuerda la competencia propia de los municipios andaluces en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico, recogida en la LAULA, artículo 9.2.b).

Así mismo y, en consonancia con lo dispuesto en el Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, que dispone en el artículo 6, apartado 5º, que formará parte de la composición del Consejo *“ Una en representación de la asociación de municipios y provincias de mayor implantación en Andalucía.”*, se propone una nueva letra, con el mismo contenido:

“h) Una en representación de la asociación de municipios y provincias de mayor implantación en Andalucía.”

Apartado 8

Dentro de las funciones encomendadas al Observatorio de la Vivienda de Andalucía, este Consejo considera importante incluir la posibilidad de establecer medidas correctoras, quedando la redacción de la letra e) como sigue:

*“e) Proponer nuevas actuaciones para su inclusión **así como medidas correctoras.**”*

Artículo 16. Convenios de colaboración y cooperación

Se propone añadir al final del párrafo *“dirigidos a la atención gratuita de la ciudadanía en materia de desahucios”*, reforzando así el carácter gratuito del asesoramiento a la ciudadanía en materia de desahucios, que se recoge en el artículo 14. Quedaría como sigue:

*“Para el logro de los objetivos previstos en el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios, la Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración o cooperación con entidades locales, así como con otras entidades públicas y privadas o agentes sociales que persigan fines análogos, **dirigidos a la atención gratuita de la ciudadanía en materia de desahucios.**”*

Artículo 25. Duración del régimen de protección

El anterior Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012, tan solo establecía la obligación de un periodo mínimo en su artículo 18, al decir que *“el plazo de duración del régimen legal de viviendas protegidas acogidas al programa de viviendas de iniciativa municipal y autonómica, concluirá al transcurrir totalmente el período de amortización del préstamo cualificado sin que dicho plazo pueda ser inferior a 15 años.”*

No se justifica esta ampliación del régimen de protección a 30 años que se recoge en el artículo, sin tener en cuenta determinados supuestos o promociones específicas de viviendas protegidas, cuando además, en la actualidad se han suprimido desgravaciones fiscales en el IRPF, ayudas económicas directas, así como subsidiaciones a préstamos, por falta de disponibilidad presupuestaria.

Artículo 36. Ayudas a adquirentes de vivienda protegida

Nuevo apartado 2

Dado que el principal problema que ha suscitado el drama de los desahucios viene motivado por la imposibilidad de hacer frente al pago de los préstamos hipotecarios contraídos para la compra de vivienda, ya sea ésta libre o protegida, unido a la bajada en el salario medio de nuestro país en estos años de crisis, se hace necesario garantizar que la unidad familiar pueda hacer frente al pago de la cuota. Para ello se propone un nuevo apartado 2:

“La ayuda tendrá carácter anual y tenderá a garantizar que las cantidades que hayan de satisfacerse por la unidad familiar para el pago de la cuota del préstamo no supere la tercera parte de sus ingresos.”

Apartado 4 (con la inclusión del nuevo apartado 2 este pasaría a ser el 5)

Asimismo, se considera que este apartado debe quedar como sigue:

“Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias serán los que se deriven de la normativa en materia de vivienda protegida, sin perjuicio de que las convocatorias que se efectúen prioricen el acceso conforme a los ingresos, a la composición y a las circunstancias de la unidad familiar de las personas solicitantes, en el momento de la presentación de la solicitud.”

Artículo 38. Objeto (fomento del alquiler)

Apartado 2

Se estima que el contenido de la letra c) se correspondería con un nuevo apartado, al no tener sentido en relación con la letra a) y b).

También se solicita aclaración en cuanto a qué reservas se pueden modificar por los planes municipales de la vivienda y suelo; si se refiere a los límites de las unidades familiares (*1,2 veces el IPREM/2 '50 veces el IPREM*) o a los porcentajes (*al menos la mitad de las viviendas/ el resto de las viviendas*).



Apartado 5

Se propone sustituir el demostrativo “estas” por el artículo “**las**”, al no hacer referencia el precepto a ningún régimen de ayudas en concreto.

Artículo 40. Cuantía de las ayudas (fomento del alquiler)

Apartado 2

Se propone sustituir la expresión “*podrá establecer mediante orden*” por el de “**establecerá mediante orden**”, para mayor garantía de cumplimiento. Quedando el párrafo como sigue:

*“En función a las disponibilidades presupuestarias y a fin de garantizar el cumplimiento con lo dispuesto en el art. 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, la Consejería competente en materia de vivienda, **establecerá** mediante orden, ayudas a fin de garantizar que la renta de las familias no supere la cuarta parte de sus ingresos.”*

Sección 2ª Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. Artículos 56 a 59

Respecto a este Programa, el CES de Andalucía considera conveniente que, de igual forma que se hace con el resto de los Programas del Plan, se detalle en los Anexos II y III, la previsión de los objetivos, así como la proyección financiera del Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

Artículo 59. Destino de las viviendas

Apartado 4

Sin perjuicio del desarrollo que se pueda hacer de dicho Programa, mediante la orden correspondiente, por la que se determinen y relacionen los servicios complementarios al uso de la vivienda y su coste, este Consejo entiende que el incremento de la contraprestación por otros servicios complementarios, como energía, agua o telecomunicaciones, debe hacerse por el consumo real que de los mismos realice cada persona arrendataria, y no por el acceso a los mismos,



debiéndose tener en cuenta, además, que los precios de la renta no pueden exceder de los límites establecidos. Por todo ello, se propone la supresión de dicho apartado.

Artículo 63. Objeto

Apartado 4

Entre los criterios prioritarios que establezcan las convocatorias para la selección de actuaciones, se propone añadir uno más, quedando como sigue:

“e) Las destinadas a garantizar la accesibilidad en las viviendas destinadas a personas con discapacidad.”

Artículo 65. Requisitos y limitaciones

Apartado 2

Para la letra a) se propone una nueva redacción más coherente, quedando así:

*“No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado **en régimen** de ordenación, según lo previsto....”*

En la letra c) y como garantía de que las infraviviendas objeto de actuación tengan las condiciones de seguridad estructural y constructivas necesarias para dicha intervención, proponemos que estén avaladas por un informe técnico. La redacción quedaría como sigue:

“c) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructivas, avaladas por el correspondiente informe técnico, que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de la actuación.”

Disposición adicional décima

Se propone la reducción del plazo de identificación de zonas en el mapa urbano de infravivienda en Andalucía a 6 meses, dada la importancia que el Plan



reconoce al mapa urbano de la infravivienda, al reconocerlo como el instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda, y correspondiéndole su desarrollo al Observatorio de la Vivienda de Andalucía, que cuenta para ello con la colaboración de los Ayuntamientos a través de la información que contienen los planes municipales de vivienda y suelo. Entendemos que esta información puede y debe hacerse en el menor tiempo posible, ya que cuentan con los instrumentos de apoyo y colaboración previstos en el Plan y que es el soporte básico para la puesta en marcha de los programas de transformación y eliminación de las infraviviendas. Quedaría como sigue:

*“Se establece el plazo de **seis meses**, a partir de la fecha de publicación del presente Plan, para la identificación en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía de las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas referidas en el artículo 62.2.”*

Disposición transitoria octava

Se solicita una mejora en la redacción de la disposición, al no quedar suficientemente claro el contenido de la misma.



V. Conclusiones

En consecuencia, el Consejo Económico y Social de Andalucía considera que corresponde al Consejo de Gobierno atender las Observaciones generales y al articulado presentadas en este Dictamen, así como, en la medida en que lo considere razonable, incorporarlas al Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Sevilla, 22 de julio de 2016

LA SECRETARIA GENERAL DEL CES DE
ANDALUCÍA

VºBº

EI PRESIDENTE DEL CES DE
ANDALUCÍA



Fdo. Ángel J. Gallego Morates



Fdo. Alicia de la Peña Aguilar