

Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

Valoración de las observaciones recibidas en los trámites de audiencia e información pública y en los informes preceptivos.

Consideraciones generales

Federación de Consumidores y Amas de Casa AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuaris

- En coherencia con lo dispuesto en la Disposición final primera, en la que se establece que las órdenes de desarrollo de los distintos programas deberán aprobarse en el plazo de 6 meses desde la fecha de entrada en vigor, y al tratarse de actuaciones preceptivas, proponen en los distintos artículos del texto (26.3, 28.3, 30.3, 36.3, 46.3, 66.2) sustituir “*podrán establecerse*” por “*deberán establecerse*” o “*se establecerán*” las líneas de ayudas. **No se acepta. Se pretende que el Plan obligue a que los programas sean desarrollados, pero no a que necesariamente se regulen ayudas en cada uno de ellos.**
- Consideran prioritario la elaboración de un mapa de localización de viviendas vacías. **No es objeto del Plan.**
- Creen que deberían articularse otros medios diferentes a los previstos para la elaboración de planes municipales de vivienda y suelo, como la formación de una Comisión de cooperación interadministrativa en materia de vivienda. **No se acepta. Ya se han suscrito convenios con casi todas las Diputaciones Provinciales para que apoyen a los ayuntamientos en la tarea de redacción de estos planes.**

Confederación sindical de comisiones obreras de Andalucía (CCOO)

- Consideran prioritario para la elaboración del Plan realizar un diagnóstico de la situación actual de la vivienda en Andalucía, teniendo en cuenta los datos de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, y de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo. **Se acepta.**
- Proponen la elaboración de un mapa de viviendas vacías. **No es objeto del Plan.**
- Proponen una reconsideración del plazo de vigencia. **Este plazo de vigencia da un horizonte más amplio para poder desarrollar por completo los programas planteados. El Plan prevé una revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.**

Consejería de Salud y Familias

- Proponen concretar las medidas a desarrollar para colectivos de gran importancia en las políticas de familia: mujeres embarazadas sin recursos, familias monoparentales, familias numerosas y unidades familiares con menores a su cargo, en las siguientes áreas:
 - Acceso a la vivienda o reforma, adaptación o rehabilitación de vivienda habitual. **En función de las actuaciones, podrán establecerse en las bases reguladoras criterios de priorización para determinados colectivos.**

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/46



- Acceso a la vivienda de la juventud, familias con hijos y dependientes a su cargo, y personas retornadas. [En función de las actuaciones, podrán establecerse en las bases reguladoras criterios de priorización para determinados colectivos.](#)
- Mejora de la habitabilidad de la vivienda, eficiencia energética, reservas vivienda en alquiler y VPO, rehabilitación integral y accesibilidad. [En función de las actuaciones, podrán establecerse en las bases reguladoras criterios de priorización para determinados colectivos.](#)
- Nuevos desarrollos de suelo empresarial con reservas que faciliten la conciliación familiar. **No es objeto de este Plan.**
- Reserva de aparcamientos para las familias en los nuevos edificios de uso público. [Podrá contemplarse la posibilidad en función de las características del edificio, pero no procede incluirlo en el Plan.](#)
- Plazas de aparcamiento adaptadas para familias con hijos menores de 12 años y mujeres en estado avanzado de gestión. **No es objeto de este Plan.**
- Rutas escolares y cercanía al domicilio del alumnado de educación infantil y primaria. **No es objeto de este Plan.**
- Espacios para las familias en edificios de uso público; suelo para guardería, comedores, etc. [Podrá contemplarse la posibilidad en función de las características del edificio, pero no procede incluirlo en el Plan.](#)

- En cuanto a la planificación urbanística, consideran conveniente un desarrollo que tenga en cuenta las perspectivas de las familias y el entorno donde transcurre su ciclo vital, contemplando un trato diferenciado para familias numerosas y monoparentales, y mujeres embarazadas. **Este Plan no contempla disposiciones relativas a la planificación urbanística.**

- En el Acuerdo de Formulación del Plan no se hace referencia si tiene incidencia en la salud, por lo que se plantea si procedería su rectificación. **Consideramos que su incidencia en la salud no aconseja en estos momentos la rectificación del acuerdo de formulación.**

Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad

- Con respecto al horizonte temporal debe tenerse en cuenta que el futuro marco financiero de la UE contempla el periodo 2021-2027, por lo que debe tenerse en cuenta a efectos de una posible cofinanciación con la UE. **Se acepta.**

Federación de Consumidores en Acción (FACUA) y Consejo de Personas Consumidoras y Usuaris

- Entiende que el anexo relativo a la financiación no es suficiente y echa en falta una memoria económica. [La memoria económica del Plan está publicada en el Portal de la Transparencia de la Junta de Andalucía.](#)

- Echa en falta también que en la génesis del proyecto normativo no se haya articulado un proceso previo a través del Observatorio de la Vivienda de Andalucía y de la Comisión de seguimiento del Plan. **Se ha remitido el proyecto a la totalidad de sus componentes, y se están manteniendo reuniones con algunos de ellos.**

- Considera necesario que se delimiten en el Plan los supuestos de aplicación de los derechos de tanteo y retracto a que se refiere Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía. **Se acepta.**

Consejo de Personas Consumidoras y Usuaris

- Consideran que se debe recoger en el texto la necesidad de elaborar el mapa urbano de la infravivienda. [El Sistema definido en el artículo 13 viene a suplir dicho Mapa. En el Plan anterior se](#)

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/46



establecía su necesidad para poder determinar las infraviviendas objeto de actuación al amparo de dicho Plan. En la actualidad, las infraviviendas sobre las que se actuarán son las comprendidas en las ARUA y están definidas en la Ley del Suelo Estatal.

-Interesan que se revise el texto a fin de emplear un lenguaje inclusivo de género. **Se acepta.**

Unión General de Trabajadores de Andalucía- UGT

- Consideran necesario que el nuevo Plan contemple una mayor dotación de recursos, que se ejecute lo presupuestado, se pongan en marcha cuanto antes las medidas contempladas y se concrete y defina el programa de fomento del alquiler. Respecto de la anualidad de 2020 hemos de atenernos a lo que resulte del presupuesto que se apruebe. Respecto del resto de las anualidades, se procurará asignar al Plan el máximo que nos permita la disponibilidad presupuestaria. En cuanto a la definición del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler, se encuentra en las bases reguladoras aprobadas mediante Orden de esta Consejería publicada el día 3 de junio de 2019.

- Manifiestan que el periodo de vigencia del Plan debe coincidir con el del Plan Estatal, a fin de que no existan distorsiones. El Plan Estatal termina su vigencia en diciembre de 2021. Es poco operativo publicar un Plan solo para dos años.

- Reivindican un Programa específico para víctimas de violencia de género, así como la obligatoriedad de establecer criterios de priorización para dichas víctimas en todos los programas de vivienda. **Se acepta parcialmente.**

- También reclaman los mismos derechos para unidades familiares monoparentales con un hijo, no sólo a partir de dos. No se considera adecuado establecer programas específicos para familias monoparentales.

- Estiman que se debe desarrollar a través de este Plan la nueva Ley sobre tanteo y retracto. El Plan no se tramita como reglamento de la Ley, pero en la disposición adicional octava se regulan los supuestos en los que las transmisiones de viviendas quedan sujetas a los derechos de tanteo y retracto.

- Solicitan la inclusión de un anexo en el que se detalle el impacto que la ejecución del Plan tendrá sobre el mercado laboral andaluz. Se analizará en el desarrollo del Plan.

- Crean que se debe trabajar con rapidez y calidad en los conflictos hipotecarios, evitando la vía judicial, actuar antes de su intervención, ya sea mediando con las entidades bancarias, con ayuda económica y exigiendo a las entidades bancarias mayor transparencia. En el Plan se prevé un programa destinado esta finalidad.

- Además, consideran que se deben modificar los requisitos para llevar a cabo desahucios, sobre todo personas jubiladas, mayores de 65 años, desempleadas con cargas familiares, etc. No puede ser objeto de este Plan la modificación en el procedimiento de ejecución hipotecaria o el de desahucio por falta de pago de la renta. Sin embargo, se trabaja en la formalización de un convenio con el Consejo General del Poder Judicial y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias para establecer un protocolo en la materia que se refiere la alegación.

- Opinan que los programas deben desarrollarse más detalladamente. Teniendo en cuenta que su vigencia es de diez años, es más adecuado efectuar el desarrollo a través de órdenes específicas adecuadas a la situación de cada momento.

- Exigen que se pongan en marcha medidas institucionales para evitar el endeudamiento futuro y prevenir nuevas burbujas inmobiliarias. Los programas del Plan están precisamente encaminados a conseguir dichos objetivos.

- Consideran prioritario mejorar la coordinación interadministrativa y con los actores privados. **Se acepta.**

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/46



- También consideran importante el desarrollo sostenible. **Se acepta.**

BBVA

- Solicitan que se sustituya el término “ocupación”, que se repite en todo el texto, para referirse a la cesión de uso y disfrute temporal de las viviendas, por otro término que refleje más adecuadamente el contenido y el alcance de las mismas, por ejemplo, “cesión de uso”, o expresión similar. **Se acepta.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

- Observan que no hay una propuesta clara y regulada de las medidas que pueden conducir a la consecución de los objetivos (beneficios fiscales, reducciones de tasas, etc.). **Se establecen programas para el cumplimiento de los objetivos, pero en el Plan no pueden regularse bonificaciones o exenciones tributarias.**

PSOE Andalucía

- Consideran que deben incorporarse los programas específicos de infravivienda. **Las actuaciones destinadas a la transformación de la infravivienda están previstas en el Plan dentro de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas.**

- Entienden necesario el mantenimiento de la exigencia de prestación de aval/seguro para el caso de que el promotor de vivienda protegida exija percepciones a cuenta. **Está establecido en el art. 22.2 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la CAA.**

- Consideran que debe mantenerse la posibilidad de que se realicen actuaciones de rehabilitación en casas cueva ya sea a través de programas de transformación de la infravivienda, rehabilitación autonómica o rehabilitación singular. **Se acepta, para el programa de rehabilitación de viviendas.**

- Mantienen que el Registro municipal de demandantes de vivienda protegida es el mecanismo más eficaz de adjudicación, por ello solicitan que se eliminen todas las excepciones que se realizan a lo largo del articulado. **Se acepta, aunque se considera oportuno establecer un procedimiento simplificado de adjudicación.**

- Solicitan que se incorporen al Plan las determinaciones que se recogen en la Ley 1/2018 para poder hacer efectivo el derecho de tanteo y retracto. **Se acepta.**

FADECO

- Solicitan una mayor concreción de los recursos económicos que van a aplicarse a las medidas previstas, además de interesar que la dotación económica sea más alta. **Respecto de la anualidad de 2020 hemos de atenernos a lo que resulte del presupuesto que se apruebe. Respecto del resto de las anualidades, se procurará asignar al Plan el máximo que nos permita la disponibilidad presupuestaria. La concreción solicitada se encuentra en la memoria económica publicada en el Portal de la Transparencia de la Junta de Andalucía.**

- Reclaman que para el supuesto de que los recursos económicos sean escasos, se introduzcan modificaciones de los parámetros no económicos contenidos en el mismo (incremento IPREM, elevación de módulo básico, aumento de coeficientes territoriales), que contribuyan a dinamizar el mercado inmobiliario y constituyan un estímulo para el promotor. **Se acepta parcialmente.**

- Exponen que no se prevé la posibilidad de cambiar de régimen de alquiler a compra o al revés en función de la demanda futura. Esto es un problema que hemos visto en planes anteriores que ahora se le puede dar solución. **Se acepta.**

- En cuanto a las ayudas al promotor y a los adquirentes entienden que deberían cuantificarse, porque en función de esas ayudas serán viables económicamente las actuaciones. **Se fijarán en las correspondientes órdenes de desarrollo de los programas y bases reguladoras para la concesión de las**

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/46



ayudas.

- La cuantía de la ayuda ha de especificarse si la misma es exclusiva o complementaria a la que proporcione el Ministerio de Fomento. [Se fijará en las correspondientes órdenes de desarrollo de los programas y bases reguladoras para la concesión de las ayudas, en función de la regulación que resulte de los correspondientes planes estatales.](#)
- De igual modo, se ha de clarificar si la financiación anualizada que se detalla en el Anexo III comprende, en su caso, las aportaciones económicas estimadas a cargo del Ministerio de Fomento. [Se especifica en los anexos de la memoria económica, que se ha publicado en el Portal de la Transparencia de la Junta de Andalucía.](#)
- Se requiere eliminar la excesiva burocracia que tiene la vivienda protegida y, más concretamente, la supresión de las calificaciones provisionales, las calificaciones definitivas y el sometimiento a las normas de diseño existentes. [No es objeto del Plan, pero se está tramitando un proyecto de Orden por la que se establecen medidas para simplificar dichos procedimientos.](#)
- Solicitan incorporar el programa previsto en el Plan Estatal 2013-2016, de apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios. [Este informe ha dejado de ser obligatorio, tras la declaración de inconstitucionalidad parcial de la Ley que lo imponía, además el vigente Plan estatal no contempla esta ayuda.](#)

Asociación Andaluza de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo Andalucía (AVS)

- Expone que se deberían centralizar mayores recursos en la atención de los colectivos más desfavorecidos, ayuda a jóvenes para el acceso a la vivienda, fomento del parque público en alquiler, etc. [Respecto de la anualidad de 2020 hemos de atenernos a lo que resulte del presupuesto que se apruebe. Respecto del resto de las anualidades, se procurará asignar al Plan el máximo que nos permita la disponibilidad presupuestaria.](#)

Podemos e IU

- Interesan que se incluya a lo largo de todo el texto el concepto de la función social de la vivienda. [Las medidas para garantizar la función social de la vivienda en general y de la vivienda protegida en particular se establecen en la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda y en la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como en el Reglamento de esta última.](#)
- Proponen que se elabore un censo municipio a municipio de viviendas en manos de grandes tenedores, obligándoles a que en cada municipio cedan para su gestión al menos el 15% de las viviendas vacías, para que el ayuntamiento gestione alquileres sociales. [No es posible establecer dicha medidas en un Plan.](#)
- Consideran necesario que se establezcan medidas sancionadoras, de gravamen o bonificación, expropiación o venta forzosa para la salida al mercado de la vivienda deshabitada y su cesión a familias vulnerables o que hayan perdido su vivienda en un procedimiento de desahucio. [No es posible establecer dichas medidas en un Plan, pero sí se ha contemplado un programa de incorporación de viviendas deshabitadas al parque público para su cesión de uso.](#)
- Solicitan que se revise y audite el convenio con la SAREB. [No debe ser objeto del Plan.](#)
- También que se incluya un inventario andaluz de la vivienda protegida de titularidad pública, que facilite su conocimiento y transparencia en su gestión. [Aunque no es objeto del Plan, procede mencionar que se está avanzando en la elaboración de ese inventario.](#)
- Solicitan que en las promociones de vivienda pública se prioricen en las convocatorias y licitaciones a las pequeñas empresas, cooperativas y empresas de la economía social; que los pliegos de condiciones prioricen criterios éticos, sociales, de sostenibilidad y perspectiva de género; y que se establezca la transparencia y publicación pormenorizada de los criterios de contratación y adjudicación. [Se efectuará](#)

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/46



en las normas de desarrollo del Plan.

- Estiman que se debe incorporar que el Plan pretende la reconversión de los empleos perdidos en la construcción hacia la rehabilitación, impulsando un empleo más sostenible y duradero, capaz de promover la creación de Pymes. **Se acepta.**

Título

Podemos Andalucía e Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía (IU)

- Propone añadir la palabra "Rehabilitación" en el título. **Se acepta.**

Preámbulo

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuaris

- Al no compartir el enfoque tan positivo del mercado inmobiliario (página 7), creen que debe matizarse en el texto, atendiendo al amplio segmento de la población con dificultades para su acceso. **Entendemos que el enfoque no es positivo cuando se pone de manifiesto la escasa construcción y venta de la vivienda protegida, y disponibilidad de viviendas para el alquiler, precisamente destinada a la población con dificultades para su acceso.**

- Proponen incluir expresamente las organizaciones de consumidores y usuarios cuando se hace referencia a la participación de corporaciones locales, personas promotoras, etc. **Se acepta.**

- Valoran negativamente no haber remitido junto con el texto del Plan las memorias económica y justificativa. **Se encuentran publicadas en el Portal de la Transparencia de Andalucía, junto con el resto de informes y memorias necesarios para la tramitación del proyecto.**

CCOO

- Instan a que se convoque a la Comisión de Seguimiento del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 y al Observatorio de la Vivienda de Andalucía para la consulta del Plan. **Entendemos que no es necesario puesto que el proyecto se ha remitido a todos los componentes de ambos órganos.**

- Creen que la valoración del Plan vigente debe hacerse al cierre de su vigencia, es decir, a diciembre de 2020, y no a 31 de diciembre de 2018. **Se realizará a 31 de diciembre de 2019 y se insertará en el preámbulo.**

- Consideran que las actuaciones del plan vigente se ajustaron a las consecuencias resultantes de la gestión de la crisis económica que se hizo desde los Gobiernos de España y Andalucía, y no como consecuencia de la crisis mundial (primer párrafo de la página 7). **Entendemos preferible no modificar la frase en cuestión.**

Federación de Consumidores en Acción (FACUA)

- No se justifica suficientemente ni la elaboración de un nuevo Plan, ni su vigencia durante 10 años, cuando el Plan Estatal termina su vigencia en el año 2021. **Se acepta.**

- Echa en falta que no se incluyan datos sobre el número de viviendas vacías y la necesidad de elaborar un mapa de viviendas vacías, de determinar la situación de la vivienda protegida en Andalucía y del número y características de la infravivienda, así como el dato de los municipios con planes municipales de vivienda y suelo aprobados. **Se acepta parcialmente**

Consejo de Personas Consumidoras y Usuaris de Andalucía

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/46



- Solicitan que se mencione el cumplimiento de solicitud de informe al Consejo de Personas Consumidoras y Usuaris de Andalucía. **Entendemos que no es necesario mencionar expresamente los informes preceptivos solicitados.**

Secretaría General para la Administración Pública

- En el párrafo 22, donde hace referencia a “elaborado por la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales”, debe hacer mención a la **entonces** Consejería de .., ya que actualmente ha cambiado de denominación. **Se acepta.**

UGT

- Solicitan una evaluación exhaustiva, tanto cuantitativa como cualitativa del Plan todavía vigente hasta el próximo año. Consideran prioritario realizar un cierre ordenado del Plan 2016-2020. **Se realizará en la fecha en que esté próxima la publicación del nuevo Plan.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

- Se considera necesario:
 - Incluir en el párrafo 2 de la exposición de motivos una referencia al artículo 11 “Planes de vivienda y suelo” de la Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda de Andalucía, en cuanto a la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía en la elaboración de los Planes de Vivienda y Suelo. **Se acepta.**
 - Incluir de forma expresa a los Colegios Oficiales de Arquitectos de Andalucía y del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, entre dichos agentes. **No se considera necesario.**

FADECO

- Con respecto al ajuste del precio máximo de las viviendas protegidas para adaptarlo a las circunstancias de cada municipio andaluz, comentan que debe ser el mercado el que los regule y el promotor el que los baje en función del precio de mercado. **Precisamente la función de la vivienda protegida es que existan viviendas con un precio máximo por debajo del precio de mercado para facilitar su acceso a familias con menores ingresos.**
- Proponen incluir:
 - Clarificar el encaje de los plazos de duración del periodo legal de protección respecto de las actuaciones protegibles cuya financiación contemple la aportación de los recursos por el Ministerio de Fomento. **Se acepta.**
 - Clarificar en qué supuestos los nuevos plazos serían aplicables de las actuaciones protegibles que se ejecuten sobre suelos que procedan de enajenaciones de Administraciones o entidades públicas. **Se acepta.**
- Aclarar si la pérdida de la calificación urbanística de los suelos opera respecto de cada parcela, o queda condicionada a la edificación de la totalidad de los terrenos comprendidos dentro del ámbito delimitado que constituye la reserva. **Opera respecto de las áreas o sectores correspondientes, a que se refiere la reserva contenida en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 29 de diciembre.**

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Normas comunes

AVRA

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/46



- Proponen incluir un nuevo artículo que establezca como requisito para acceder a los programas y a las ayudas establecidas en el presente Plan, que los beneficiarios de los mismos no hayan sido condenados por delito leve de usurpación de viviendas públicas ni se haya dictado contra ellos sentencia firme civil o resolución administrativa firme por ocupación sin título. **No procede aceptar la propuesta.**

Artículo 1. Objeto.

Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Les resulta más adecuado la inclusión del contenido del apartado 2 en un artículo diferente. **No se acepta.**

Artículo 2. Fines.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Proponen un cambio en la redacción del apartado 4 para que sea más claro: *“Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo”*. **Se acepta.**

- En el apartado 11 solicitan la inclusión del término *“evaluación”*, así como la mención expresa a las organizaciones de consumidores y usuarios más representativos. **No se acepta la inclusión del término “evaluación”, pues este punto trata de la coordinación y seguimiento de las actuaciones para evitar duplicidades. No se acepta tampoco la mención expresa de estas organizaciones, pues supondría una discriminación respecto de otros colectivos.**

- En el apartado 12 solicitan completar la redacción *“... asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible”*. **Se acepta.**

CCOO

- Proponen añadir una finalidad: *“Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el incremento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada”*. **Se acepta.**

FACUA

Proponen un cambio en la redacción del apartado 4 para que sea más claro. **Se acepta.**

UGT

- Proponen incluir:

- En el apartado 5 *“... y asegurarse su asequibilidad para toda la ciudadanía”*. **No resulta posible asegurar la asequibilidad de las viviendas por “toda” la ciudadanía.**

- En el apartado 10 *“... diversificando las respuestas para adecuarse a las necesidades de los distintos colectivos”*. **No procede, pues el apartado se refiere a un colectivo concreto.**

- En el apartado 11 *“....Se debe optimizar la colaboración y coordinación entre los agentes públicos y privados”*. **Se acepta incluir la palabra optimizar.**

- En el apartado 12 *“....En general, mejorar la información y comunicación en materia de vivienda”*. **Ya se encuentra incluido en el texto.**

- Incluir un nuevo apartado *“Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión”*. **Se acepta y se incluye en el apartado 11.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página 8/46	

Huelva

- Consideran necesario incluir una referencia expresa en el apartado 11 a fomentar la asistencia y cooperación por parte de la Administración Corporativa. **No se considera procedente.**

PSOE Andalucía, AVS Andalucía, Podemos e IU

- Echan en falta que no se implementen medidas para la lucha contra la despoblación de los núcleos rurales. **Se establecen medidas orientadas a ese fin, como es el caso de los programas de autopromoción, y ayudas para la urbanización.**

Podemos e IU

- Solicitan incluir como primer fin el intervenir desde lo público para asegurar el derecho a una vivienda digna, frenando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.

Se acepta.

- Menciona a continuación esas políticas:

- Registro de la situación real de la vivienda y sus precios. **Se efectuará a través del SIVA regulado en el artículo 13.**

- Medidas que saquen al mercado la vivienda vacía con incentivos y tasas punitivas a grandes tenedores. **No pueden establecerse tasas ni incentivos consistentes en bonificaciones o exenciones fiscales en el Plan, pero se establecen un programa destinado a incorporar al parque público viviendas deshabitadas y ceder su uso.**

- Trazar estrategias de viviendas con los Ayuntamientos. **Se contemplarán en la normativa de desarrollo de los programas.**

- Fiscalizar depósitos de fianzas. **No es objeto del Plan.**

- Perseguir fraude y competencia desleal de los pisos turísticos. **No es objeto del Plan.**

- Fijar un precio tope al alquiler. **No puede establecerse en el Plan este límite para la vivienda libre. Para la vivienda protegida se fija en el artículo 21 del Plan.**

Artículo 3. Desarrollo y Concertación.

Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

- Solicitan mención especial a su colectivo a fin de establecer convenios de cooperación y participación. **Este colectivo puede suscribir convenios con la Administración para el desarrollo del Plan, aunque no se considera necesario mencionarlo expresamente.**

CCOO

- Interesan añadir al final del apartado 3 “..., así como la que se obtiene de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida”. **Se acepta.**

Secretaría General para la Administración Pública

- Se tendría que hacer referencia a “*órgano directivo*”, en lugar de “*centro directivo*”, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley 9/2007. Lo dicho se extiende a otros artículos. **Se acepta.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

- Interesa que se incluya un párrafo que indique que se articularán instrumentos para la asistencia y

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/46	

cooperación en la gestión de los programas por parte de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Andalucía y del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, como Administración corporativa de Andalucía con vinculación con la materia relacionada con la vivienda. **Se acepta.**

Artículo 4. Principios Rectores.

Consejería de Salud y Familias

- Proponen cambiar el principio de “*igualdad*” por “*equidad*”, teniendo en cuenta que se habla de VPO y colectivos vulnerables. **Se acepta.**

AL-ANDALUS, FACUA y Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías

- En el apartado c) proponen que entre los ejemplos se incluya el área de consumo. **Se acepta.**
- En el apartado e) solicitan la mención expresa a las organizaciones de consumidores y usuarios más representativos. [Este colectivo puede suscribir convenios con la Administración para el desarrollo del Plan, aunque no se considera necesario mencionarlo expresamente.](#)
- Proponen la inclusión de un nuevo apartado de transparencia, como se hacía en el anterior Plan. **Se acepta.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

- En el apartado e) interesan que se haga referencia a los “agentes económicos”, junto a la hecha a los agentes sociales. **Se acepta.**
- Estiman necesario incluir en la letra f) entre los beneficiarios de las medidas de ayuda y fomento a los Colegios Oficiales de Arquitectos de Andalucía y al Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, como Administración corporativa de Andalucía con especial vinculación con la materia relacionada con la vivienda. [Estos colectivos puede suscribir convenios con la Administración para el desarrollo del Plan, aunque no se considera necesario mencionarlos expresamente.](#)

AVS Andalucía

- Junto con el principio de Descentralización debería incluirse el principio del respeto a la Autonomía Municipal. **Se acepta.**

Podemos e IU

- Proponen incluir como principio la adaptabilidad, en el sentido de que las actuaciones contemplen la posibilidad de adaptación a diferentes ámbitos territoriales, personas destinatarias u otros factores que puedan surgir. [Puede considerarse incluido en el principio de equidad.](#)
- Proponen incorporar la accesibilidad universal. **Se acepta e incorpora en el artículo 2.6.**

Artículo 5. Personas de especial protección.

AL-ANDALUS y Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías

- En el apartado h) estiman conveniente concretar la expresión “*por causas sobrevenidas*” para mayor seguridad jurídica. **No se acepta. Se considera que el término es suficientemente expresivo.**

CCOO

- Proponen que el criterio general debe ser la insuficiencia de ingresos económicos y luego las demás circunstancias. Respecto a las mujeres embarazadas no consideran que el embarazo en sí sea considerado como una circunstancia que requiere protección especial, pero si la falta de recursos

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/46	

económicos. **Se acepta** parcialmente, restringiendo los programas en los que se considerarán grupo de especial protección las mujeres embarazadas sin recursos.

UGT

- Al tratarse de un gran número de colectivos, consideran prioritario fijar un límite de ingresos de la unidad familiar (por ejemplo, 2,5 veces el IPREM) y dotar de esa especial protección a las familias andaluzas que estén por debajo de este umbral, en términos de acceso a la vivienda. **En las bases reguladoras para la concesión de las ayudas se incluirá como criterio de priorización los ingresos limitados, pero aun así es necesario tener en cuenta también otras circunstancias familiares que dificultan el acceso a la vivienda.**

PSOE Andalucía

- Solicitan que se incluya como personas de especial protección a los inmigrantes en riesgo de exclusión social. **Sería una reiteración, puesto que ya se incluyen las personas en riesgo de exclusión social.**

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

AL-ANDALUS, FACUA y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Debido a que la actuación de la Junta de Andalucía ha de ser preceptiva, y no potestativa, se solicita la sustitución de la expresión “*podrá aprobar*” por “*aprobará*”. **No se acepta. Puede haber programas de planes estatales que no se considere oportuno desarrollar en nuestra Comunidad Autónoma.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos

- Proponen añadir un párrafo en el apartado 4: “*En las Áreas de Regeneración Urbanas y Accesibilidad, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán aumentar hasta un 20% la edificabilidad y sin que ello suponga ni incremento del aprovechamiento urbanístico ni una alteración de la proporción de las dotaciones de la zona siempre que mejoren las condiciones y calidad de las existentes*”. **Las ARUAS son unas figuras de financiación en las que no se pueden regular medidas que exijan normas con rango de Ley.**

Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo y registros municipales de demandante de vivienda protegida.

AL-ANDALUS y FACUA

- Creen que deberían articularse otros medios diferentes a los previstos (ayudas económicas) para la elaboración de planes municipales de vivienda y suelo, como la conformación de una Comisión de cooperación interadministrativa en materia de vivienda. **No se acepta. Ya se han suscrito convenios con la mayoría de las diputaciones provinciales para esta finalidad.**

FACUA

- Estiman necesario que se incorporen como contenido de los planes municipales de vivienda y suelo los datos que se mencionan en el Plan vigente. **Se acepta parcialmente** incluyendo que los requisitos se determinarán en la orden que regule las ayudas.

CCOO

- Se preguntan sobre los otros procedimientos de adjudicación distintos a los registros municipales de demandantes de vivienda protegida. **Se acepta**, estableciendo un procedimiento abreviado de selección de personas adjudicatarias.

Consejería de Salud y Familias

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/46



- Aconsejan clarificar el último párrafo del apartado B), por resultar confusa su redacción. **Se acepta.**

Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Entiende que es necesario mantener, en cuanto al contenido de los planes municipales, aspectos que deben mantenerse y que complementan, tales como un análisis socio-demográfico, descripción de la estructura urbana residencial información y diagnóstico del parque de viviendas existente, incluyendo las vacías y la infravivienda, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Pan. **Se acepta parcialmente** incluyendo que los requisitos se determinarán en la orden que regule las ayudas.

Secretaría General para la Administración Pública

- En relación al apartado B).2 entienden que se debería concretar a qué precepto del Decreto 149/2009 se refiere. Se plantean la cuestión de si ello (permitir articular procedimientos distintos) conllevaría alguna modificación del citado Decreto 149/2009. **Se acepta.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

- Consideran necesario incluir el apartado A).2 a los Colegios Oficiales de Arquitectos de Andalucía como sujetos de la acción de fomento de la participación en el proceso de formulación y desarrollo de los planes municipales de vivienda y suelo. **La redacción del precepto coincide con la del art. 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, por lo que no se considera necesario incluir a los Colegios.**
- Sugieren una redacción más abierta del apartado A).3, que posibilite incluir a los Colegios Profesionales de Arquitectos como prestadores de asesoramiento técnico a aquellos municipios que lo soliciten para la elaboración de los planes municipales de vivienda y suelo. **Este colectivo puede asesorar técnicamente a los Ayuntamientos para la elaboración de los planes, aunque no se considera necesario mencionarlo expresamente.**

FADECO

- Con respecto al apartado A) consideran que la elaboración de los planes municipales no debe abordarse al margen de los procesos de innovación y revisión de los instrumentos de planeamiento general, y en la medida que se ha comprometido el desarrollo de una ley urbanística parece oportuno que se module el cumplimiento de esta exigencia mientras se tramite la iniciativa legislativa. **Se acepta, eliminando la disposición adicional que determinaba un plazo para su elaboración.**
- En relación al apartado B) abogan por que el Registro no sea una herramienta de adjudicación, sino que su utilidad sea estadística. Proponen también que sea un medio fácil para poner en conocimiento de los demandantes las promociones por medios electrónicos, y para que puedan acudir a la reserva en caso de interesarle. **No se acepta, pero se prevé un procedimiento abreviado para la selección de las personas adjudicatarias de las viviendas.**
- Asimismo también consideran que se deben excluir o incluir en listado diferente a las personas carentes de ingresos, ya que no son demandantes de vivienda protegida, sino de alojamiento social u otro tipo de facilidad de vivienda por la Administración. **Se acepta, dando la posibilidad al Registro de que los excluya.**
- Consideran necesario invertir el proceso de la compra previsto en la normativa de vivienda protegida para aproximarlos al de la vivienda libre. La adjudicación de la vivienda no puede continuar al final del proceso. **La adjudicación de la vivienda puede producirse al principio del proceso, desde que se obtiene la calificación provisional.**
- Estiman que precisan aclaración los procedimientos de adjudicación distintos de los previstos en los Reglamentos de Vivienda Protegida y el regulador de los Registros. **Se modifica el texto, previendo un procedimiento abreviado para la selección de las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas.**

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/46



- Entienden que se debe incluir un tercer apartado que se refiera a la vivienda protegida de ámbito local, prevista en los planes municipales de vivienda y suelo y contemplada en el artículo 10.1A).b) de la LOUA, al mencionar las reservas de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial en cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. **La propuesta carece de sentido, ya que precisamente las viviendas de protección municipal son las que no se regulan por la normativa autonómica.**

AVS Andalucía

- Manifiestan que si bien se regula en el art. 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas la posibilidad de establecer procedimientos de selección de los adjudicatarios distintos a los establecidos en los Registros de demandantes, se está desvirtuando la finalidad de estos Registros y el objetivo de preferenciar en la adjudicación de las viviendas en alquiler a las personas o unidades de convivencia que más lo necesitan. **Se acepta, pero se establece un procedimiento abreviado para la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas.**

- Consideran que hay otras formas de equilibrar el interés público y el de los promotores privados, solicitando al Registro el listado de personas que cumplan un nivel mínimo de ingresos que garanticen que puedan afrontar el pago de las rentas. **Se acepta.**

Podemos e IU

- En el apartado A) interesan incluir que las Diputaciones Provinciales serán las responsables de colaborar con los municipios de menos de 20.000 habitantes en la elaboración de los planes municipales de vivienda y suelo y de realizar con sus propios recursos los de los municipios de menos de 5.000 habitantes. **No podemos en el Plan establecer obligaciones a las Diputaciones, no obstante, se han suscrito convenios con casi todas ellas para que colaboren los Ayuntamientos de su provincia en la elaboración de los referidos planes.**

CERMI Andalucía

- Proponen añadir las permutas de vivienda. **Ya se contempla en el Plan un programa de permutas protegidas de vivienda.**

Artículo 9. Financiación.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Creen que la concesión de las ayudas no debería estar limitada por las disponibilidades presupuestarias. **No se acepta, ya que es obligatorio efectuar dicha previsión, de acuerdo con el artículo 119.2.j) del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.**

CCOO

- Solicitan una aclaración a los efectos de conocer el presupuesto que la Consejería va a destinar a la financiación. Por ello proponen que en el anexo se detalle el presupuesto de los distintos programas y actuaciones según las fuentes de financiación: AF, FEDER, Estatal. **Las fuentes de financiación aparecen en la memoria económica publicada en el Portal de la Transparencia.**

- Con respecto a la colaboración pública-privada, reclaman que se establezcan dentro del Plan las garantías que aseguren el cumplimiento del interés público de las actuaciones y su retorno social (apartado 3). **Se acepta.**

FACUA

- Entienden que el Plan debe venir acompañado de los recursos financieros que lo hagan viable, tanto de las asignaciones presupuestarias de la Comunidad Autónoma, la Unión Europea o el Estado. **En la**

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/46



memoria económica del Plan se estiman los recursos procedentes de estas tres vías y se especifican las aplicaciones presupuestarias.

UGT

- Creen que se deben aclarar los términos de la colaboración público-privada, así como una estimación presupuestaria. [Se efectuará en las órdenes de desarrollo del Plan.](#)

PSOE Andalucía

- Consideran las previsiones económicas insuficientes. [La financiación del Plan en el año 2020 se ha estimado en base al Presupuesto para dicho ejercicio. En los años sucesivos se destinarán al Plan el máximo de los recursos que permitan las disponibilidades presupuestarias.](#)

- Piensan que sería interesante saber cada una de las fuentes financieras y que se especificara en el Anexo III. [En la memoria económica del Plan se estiman los recursos procedentes de estas tres vías y se especifican las aplicaciones presupuestarias.](#)

- Proponen que si se opta por la planificación de 10 años, se garantice la financiación para esos años, estableciendo la fuente financiera en cada una de las anualidades. [Entendemos que la previsión debe realizarse una vez transcurridos 5 años de la vigencia del Plan, cuando el mismo se revise.](#)

Podemos e IU

- Proponen redacción alternativa en el sentido de sustituir los 8 apartados del artículo por solo 2, en los que se determine que el Plan se financiará con las consignaciones que se establezcan en el Presupuesto de la CAA, para garantizar lo establecido en el art. 6 de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda (establecimiento de ayudas para garantizar que el esfuerzo económico para el acceso no exceda de 1/3 o 1/4 de los ingresos familiares). [No es necesario reiterar lo establecido en la Ley que se cita.](#)

- Y se determine igualmente que podrá priorizarse actuar mediante entidades colaboradoras u otras formas de colaboración público-privada, [procurando velar por el interés público de las actuaciones.](#) **Se acepta parcialmente lo subrayado.**

Artículo 10. Inspección.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Proponen que se indique la periodicidad de la planificación de la actividad inspectora, y como mínimo que las actuaciones se contemplarán en el correspondiente plan anual. [No es necesario. El periodo de vigencia del Plan de Inspección se establece en dos años, conforme a lo señalado en el art. 51.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, prorrogables por una anualidad.](#)

Consejería de Salud y Familias

- Creen que se debe incluir la comprobación de que se mantienen las condiciones de habitabilidad del inmueble. [Conforme al artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios de edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. Los Ayuntamientos están habilitados conforme al apartado 2 de dicho artículo y el artículo 158 de la indicada ley a dictar las órdenes de ejecución necesarias para instar el cumplimiento de dicho deber al propietario del inmueble y proceder en su caso a arbitrar medidas de ejecución subsidiaria o coercitivas con la imposición de multas periódicas. Por tanto, se considera preferible concentrar las tareas de inspección autonómicas en la vigilancia del cumplimiento de la función social de vivienda.](#)

FACUA

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/46



- Estima imprescindibles mecanismos de inspección sobre el cumplimiento de los requisitos recogidos en el Plan. **La actividad inspectora debe centrarse en las actuaciones que constituyan infracciones administrativas tipificadas mediante Ley.**
- Y la existencia de planes anuales elaborados con la participación de todos los agentes sociales, así como la actuación previa denuncia. **El periodo de vigencia del Plan de Inspección se establece en dos años, divididos para su evaluación en dos anualidades, conforme a lo señalado en el art. 51.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, prorrogables por una anualidad. Es innecesario aludir en el Plan a la actuación mediante denuncia, dado que ya el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, prevé dicha posibilidad.**

Secretaría General para la Administración Pública

- Es necesario indicar que las actuaciones inspectoras deberán ser llevadas en los términos previstos en el artículo 9.2 del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, que establece que el ejercicio de las funciones que impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de las potestades públicas corresponden exclusivamente a los funcionarios. **Se acepta.**

UGT

- Solicitan que se detalle la clase de entidades públicas que se refieren en el apartado 2. **El término engloba las entidades de carácter público, Ayuntamientos y empresas municipales, provinciales y autonómicas.**

CERMI Andalucía

- Consideran que la accesibilidad debe ser una de las prioridades de la inspección. **La actividad inspectora debe centrarse en las actuaciones que constituyan infracciones administrativas tipificadas mediante Ley. No está tipificada como infracción en la legislación de vivienda andaluza la no accesibilidad de los edificios residenciales, que pueda permitir acometer tareas de inspección al respecto.**

Artículo 11. Evaluación y ejecución.

Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

- Proponen incluir en la Comisión de Evaluación del Plan Andaluz de Vivienda y Regeneración Urbana el colectivo profesional, a través de un representante (apartado 2). **Se acepta.**

CCOO

- Proponen que se aumente al menos a 2 reuniones al año la Comisión de Evaluación (apartado 6). **Se acepta.**
- Y que se considere en el apartado 5 la posibilidad de poder convocar sesión extraordinaria, a petición de al menos de una cuarta parte de las personas miembros de la Comisión. **Se acepta.**
- Entre las funciones del apartado 8 proponen añadir una nueva letra “*La Comisión de Evaluación será consultada previamente de los convenios de colaboración y de concertación que se suscriban para el desarrollo de los programas del Plan*”. **No se considera que deba ser cometido de la Comisión.**

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Proponen modificar la denominación de la Comisión, pasando a ser de seguimiento y evaluación. **Se acepta parcialmente.**

AL-ANDALUS, FACUA y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Interesan que se aumenten a dos los representantes de las organizaciones de personas consumidoras

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/46



y usuarios. **No se acepta, ya que una comisión con un número elevado de representantes se vuelve inoperativa y poco ágil, restándole eficiencia y eficacia a su misión.**

- Solicitan incrementar el número mínimo de reuniones. **Se acepta.**

- En el apartado c) solicitan que también la Comisión reciba información relativa a los datos obrantes en los Registros municipales de demandantes de vivienda protegida. **Los datos se publican mensualmente en la página web de la Consejería.**

Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad

- Consideran que podría ser conveniente contar con las aportaciones técnicas del algún miembro del IAPP, dada su experiencia en materia evaluadora. **Se acepta.**

- El IECA recomienda que junto con los indicadores de ejecución definidos en el Anexo II, se incorporen indicadores de contexto basados en fuentes estadísticas y cartográficas oficiales. **Se acepta, pero se definirán en las órdenes de desarrollo del Plan.**

Secretaría General para la Administración Pública

- En el apartado 1 entiende que se debería hacer mención expresa a la Subsección de la Sección 3ª del Capítulo II del título preliminar de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público. **Se acepta.**

- En este mismo apartado se tendría que recoger la naturaleza del órgano colegiado e indicar a qué clase pertenece, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre. **Se acepta.**

- Respecto al apartado 3, hay que tener en cuenta el cambio normativo para determinar el cómputo, a raíz de lo dispuesto en el apartado 7 de la Ley 9/2018, de 8 de octubre, que modifica el artículo 11.2 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, estableciendo que *"en la composición de los órganos colegiados de la Administración de la Junta de Andalucía deberá respetarse la representación equilibrada de mujeres y hombres, incluyendo en el cómputo a aquellas personas que formen parte de los mismos en función del cargo específico que desempeñen....."*. **Se acepta.**

- En el apartado 5, considera necesario sustituir la mención a "48 horas" por "2 días". **Se acepta.**

- En el apartado 6, estima que se debe completar el texto aludiendo a la posibilidad de celebrar reuniones utilizando medios electrónicos. **Se acepta.**

- Considera improcedente en el apartado 8 añadir la necesidad de un informe preceptivo de la Comisión de Evaluación en el procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general. **Se acepta.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

- Interesan que se incluyan 2 representantes de los Colegios Oficiales de Arquitectos en la composición de la Comisión de Evaluación (apartado 2). **Se acepta parcialmente.**

PSOE Andalucía

- Entienden que debe incorporarse un representante de las organizaciones vecinales, e incrementar la participación de las entidades municipales. **No se acepta.**

FADECO

- Consideran conveniente una subcomisión de evaluación de ámbito provincial. **No se considera conveniente.**

CERMI Andalucía

- Solicitan su participación en la Comisión de Evaluación. **Se acepta, incorporando un miembro de la**

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	16/46	

CAPÍTULO II. Instrumentos de apoyo y colaboración

Artículo 12. Convenios de colaboración.

Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Solicitan una mayor concreción del contenido del apartado 1.d) para mayor seguridad jurídica en cuanto el alcance de la norma. **Su redacción es igual a la de Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

- Interesan que se incluya a los Colegios Oficiales de Arquitectos, como Administración corporativa, que podrá actuar bajo los principios de asistencia y colaboración en la gestión de programas. **No es necesario mencionarlos expresamente, al estar comprendidos en el apartado a).**

PSOE Andalucía

- A fin de evitar la privatización de las políticas públicas, consideran que debe eliminarse en su integridad el apartado e), así como todas las referencias que en estos términos se hagan en el articulado. **No se considera procedente eliminar a las entidades de crédito como entidades colaboradoras.**

FADECO

- Proponen suprimir en el apartado 4 la indicación “distintas de las contenidas en la letra b) del apartado 1”. **No es posible suscribir convenios o contratos con empresas privadas sin un proceso previo de selección mediante concurso u otra forma que respete el principio de concurrencia.**
- Proponen también la inclusión de un nuevo apartado “Organizaciones empresariales patronales del sector de la construcción y la promoción”, o al menos introducirlo en el apartado 1.d) tras la cita de “organizaciones no gubernamentales”. **Se acepta.**

CERMI Andalucía

- Solicitan que se firme un convenio de colaboración con CERMI Andalucía como entidad colaboradora en la gestión de los programas que se encuentren incluidos en el Plan. **Se articulará el correspondiente convenio para actuar como entidad colaboradora cuando se desarrollen los distintos programas del Plan.**

Artículo 13. Sistema de Información de Vivienda en Andalucía. (SIVA).

AL-ANDALUS, FACUA y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Sugieren que se prevea un plazo para su puesta en marcha, y que se haga mención expresa a la infravivienda. **Se acepta parcialmente.**
- En el apartado 4 estiman necesario indicar que la memoria será pública y accesible en la página web de la Consejería. **Se acepta.**

FACUA

- Se plantean si este sistema de información es el mismo que el regulado en el artículo 69 de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda. Y en el caso de que lo sea, que se indique así en el preámbulo. **Tiene una finalidad diferente del regulado en dicha Ley.**
- Alegan que no se mencionan entre los datos de este Sistema el nivel de ocupación de la vivienda en Andalucía ni la infravivienda. **No se considera necesario.**

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	17/46



CCOO

- Al hallar grandes semejanzas con los fines establecidos para los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, consideran necesario establecer mecanismo de cooperación y coordinación interadministrativa para garantizar la efectividad de ambos instrumentos. **Se acepta parcialmente.**

Consejería de Salud y Familias

- En el apartado 3.c) proponen cambiar la frase “suelo urbano consolidado de uso residencial no consolidada” por “SUC de uso residencial no edificado”, u otra expresión que no induzca a confusión. **Se acepta.**

- Creen que se debería prever la periodicidad y la publicidad de la memoria (apartado 4). **Se acepta parcialmente.**

Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad

- Se sugiere la coordinación del SIVA con el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, recomendando que se cuente con su asesoramiento para garantizar que la información sea susceptible de explotación e integración con otros sistemas de información, de acuerdo con el artículo 15 del Plan Estadístico y Cartográfico 2013-2020. **Se acepta.**

Secretaría General para la Administración Pública

- Entiende que son las personas titulares de la Consejería a quienes corresponde la potestad expropiatoria, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre. **Se acepta.**

PSOE Andalucía

- No comparten que sea el SIVA el instrumento que determine los territorios que puedan acogerse a determinadas medidas que establezca el Plan. Considera que se ha de marcar todo el territorio andaluz como apto para poder ser receptor de cualquier tipo de actuación. **Se estima necesario concentrar las actuaciones en donde haya más necesidad.**

FADECO

- Proponen incluir en el párrafo 1.a) a los Centros de Información Estadística del Notariado y de los Registros de la Propiedad y a las Empresas tasadoras homologadas por el Banco de España. **Se acepta.**

AVS Andalucía

- Solicitan que se incluya la información que puede facilitar los Colegios de Notarios y los Registros de la Propiedad. **Se acepta.**

CERMI Andalucía

- Solicitan incluir registros sobre discapacidad para poder realizar posteriores análisis sobre este colectivo y su acceso a la vivienda. **No es objeto del Plan, pero en los registros municipales de demandantes de vivienda protegida se recoge este dato de las personas demandantes y se priorizan a la hora de seleccionar a las personas adjudicatarias de viviendas protegidas.**

TÍTULO II. ACCESO A LA VIVIENDA

CAPÍTULO I. Vivienda protegida

CERMI Andalucía

- Proponen que dentro de las viviendas protegidas se incluyan viviendas que favorezcan la autonomía

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	18/46	

personal, accesibles a personas con discapacidad intelectual, espectro autista, etc., y adaptadas para padres y madres con hijos e hijas con discapacidad o con problemas en el desarrollo (sin certificado de discapacidad). [Puede regularse en las bases reguladoras de las ayudas que se prioricen las actuaciones que tengan reserva de viviendas para los colectivos que se citan.](#)

Artículo 14. Calificación.

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos

- En el apartado 6, proponen la inclusión de los programas de régimen general y precio limitado en la calificación de los alojamientos, por la demanda social cada vez mayor de los mismos. **Se acepta.**

FADECO

- Abogan por incluir en el apartado 4 “el alquiler con o sin opción a compra”. **Se acepta.** [La calificación será en alquiler, aunque se recoge la posibilidad de alquilar con opción a compra conforme establece el Reglamento de Viviendas Protegidas.](#)

- Proponen incluir en el apartado 6 que los alojamientos puedan ser calificados como de régimen especial o general de alquiler, así como que la promoción se lleve a cabo sobre suelos procedentes del obligado 10% de cesión gratuita. **Se acepta.**

Artículo 15. Personas destinatarias de viviendas protegidas.

UGT

- Solicitan la reducción del límite máximo de ingresos a 5 veces el IPREM, pues el límite establecido incluiría prácticamente a toda la población andaluza. **No se considera oportuno rebajar el límite.**

FADECO

- Al ser un hecho el incremento del salario mínimo en los últimos años, consideran razonable el aumento del coeficiente de ingresos, proponiendo la fijación de 3,5 veces el IPREM para viviendas de régimen especial, 4,5 para las de régimen general y 5,5 para las de precios limitado. Este petición también se traslada a otros preceptos del Decreto que indiquen coeficientes iguales. **Se acepta parcialmente,** [elevando el número de veces IPREM para el acceso a las viviendas de régimen general. Se mantiene el límite de 2,5 para el régimen especial, entendiendo que es el segmento donde se produce mayor demanda, y además podría beneficiarse del IVA superreducido.](#)

Artículo 16. Personas destinatarias de alojamientos protegidos.

AVRA

- Propone añadir una parte final al texto del articulado: “*Serán de aplicación las medidas de acompañamiento social previstas en el artículo 8 para garantizar la finalidad de solución habitacional transitoria del alojamiento, tal como se prevé en el artículo 2 del Reglamento de Vivienda Protegida*”. [Se ha eliminado este artículo.](#)

Artículo 17. Duración del régimen de protección.

CCOO

- Proponen aumentar la duración del régimen de protección de las viviendas protegidas: 30 años para régimen especial, 25 años para régimen general, y 15 años para precio limitado. Con respecto a los alojamientos protegidos opinan que no deben ser objeto de descalificación. **La duración de la**

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	19/46



calificación en el caso de alojamientos es la misma que sobre vivienda, salvo que se trate de suelos de equipamiento, en cuyo caso se sujeta a la clasificación del suelo.

FACUA

- No consideran justificada la reducción del plazo de calificación de las viviendas protegidas y opinan también que los alojamientos deben tener calificación permanente. La duración de la calificación en el caso de alojamientos es la misma que sobre vivienda, salvo que se trate de suelos de equipamiento, en cuyo caso, se sujeta a la clasificación del suelo.

Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía

- No consideran justificada la reducción del plazo de calificación de las viviendas protegidas, fundamentalmente en relación a los alojamientos protegidos así como a las viviendas protegidas en régimen general. La duración de la calificación en el caso de alojamientos es la misma que sobre vivienda, salvo que se trate de suelos de equipamiento, en cuyo caso se sujeta a la clasificación del suelo.

UGT

- Entienden que la calificación de una vivienda protegida tiene que durar todo el periodo de vida útil de la misma. No se acepta.

PSOE Andalucía

- Consideran que debe mantenerse la duración del régimen de protección de las viviendas de protección oficial en cualquiera de sus regímenes en los plazos establecidos en el actual Plan de Vivienda. No se acepta. Son periodos demasiado extensos que impiden el fomento de la promoción de vivienda protegida.

FADECO

- Han de incluirse en el documento mecanismos de flexibilidad en la aplicación del régimen y tiempo de protección, tanto para su supresión como para su reducción y posibilidad de cambios al tener que variar de vivienda el usuario. Se acepta parcialmente y se incluye la posibilidad de modificar la calificación definitiva.

- Se propone la incorporación al texto del Plan de un nuevo apartado con el siguiente tenor:

“3. “Las limitaciones que impone el régimen legal de protección se extinguirán automáticamente por el mero transcurso del plazo que corresponda a cada programa, y sin que sea necesaria la descalificación de las viviendas ni ninguna declaración especial al efecto.

En el caso de las actuaciones protegibles que se ejecuten sobre terrenos procedentes del patrimonio público del suelo se estará a lo que dispongan los pliegos que rijan su enajenación”. Se acepta.

AVRA

- Expone que al reducir el plazo del régimen de protección a 7, 10 y 15 años según el programa, pudiera entenderse que existe una incompatibilidad con la limitación de disponer y el plazo de 10 años para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de vivienda protegida y el suelo. No existe incompatibilidad. Los derechos mencionados podrán ejercerse mientras las viviendas estén protegidas, lo que en el caso de las viviendas de precio limitado será durante 7 años.

AVS Andalucía

- Los plazos de calificación de las viviendas son considerados muy cortos, lo que puede favorecer la especulación. Podrían acortarse los plazos de vigencia del régimen de protección siempre y cuando estas viviendas no hayan obtenido subvenciones ni ayudas públicas; si la vivienda ha recibido fondos públicos de una u otra forma, los plazos deberían evitar la especulación y nunca bajar de 20 años. Se

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	20/46



incluye que determinada financiación pueda suponer la obligación de que se mantenga el periodo de protección un número superior de años.

Artículo 18. Superficie y diseño para la calificación.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Consideran necesario señalar los elementos mínimos que conforman el mobiliario (apartado 2). **No se considera conveniente, dado que en algunos casos, como los destinados para personas mayores, incluso resulta oportuno que carezcan de mobiliario.**
- Solicitan una mayor concreción de los supuestos de excepcionalidad (apartado 6) por considerarlos muy amplios. **Se ha aclarado en el caso de requisitos contenidos ya en el CTE.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

- Respecto al apartado 4, señalan que se debe incluir en su redacción, junto al artículo 58, el artículo 57 de la Ley 4/2007 relativo a las viviendas convertibles, al amparo de lo contemplado en el artículo 66 del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que reflexiona sobre el diseño de los espacios destinados a personas mayores o necesidades especiales, en aras de garantizar su adecuación y accesibilidad. **Se acepta.**
- Considera que sería conveniente ampliar el ámbito de actuación del apartado 6 a las definidas como viviendas convertibles y reservadas, por criterio de accesibilidad, no limitándose su superficie a un incremento del 20%, cuando las necesidades requeridas estén debidamente justificadas. **La redacción del apartado permite que puedan excepcionarse los requisitos de superficie y diseño en varias circunstancias en las que pueden entenderse incluidas las viviendas a que se refiere la alegación.**
- Entienden necesario que se redacte un texto refundido sobre los parámetros de las viviendas, partiendo de la normativa vigente y eliminando aquellas medidas derogadas por la consecución de los distintos planes. También consideran preciso abordar los criterios de diseño y superficies, en materia de rehabilitación, con especial atención a viviendas destinadas a personas con capacidades o funcionalidades especiales. **No es objeto de este Plan, pero se está tramitando un proyecto de Orden para la simplificación de los procedimientos de calificación de las viviendas protegidas.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos

- En el apartado 1 consideran necesario regular con mayor detalle las “estancias de uso comunitario distintas de las necesarias para el acceso”, ya que no deberían exceptuarse sólo los accesos, sino también las destinadas a albergar servicios o instalaciones de uso comunitario (aseos y vestuarios de piscina comunitaria, por ejemplo). **Se acepta.**
- En el apartado 6, estima que podría aclararse si es financiable esa superficie que supere los 90 m², aunque se entiende que sí. **La financiación dependerá de las condiciones que se regulen para la misma, según el programa de que se trate.**
- También en el apartado 6 expresa que convendría especificar que esas mejoras sean prestaciones añadidas a las exigencias del CTE en materia de energía, puesto que este documento cuenta con soluciones que mejoran el comportamiento energético del edificio, pero que no bastaría para justificar un aumento de los metros cuadrados. **Se acepta.**

FADECO

- Se propone un nuevo precepto:

“Artículo 18. Cambio de régimen de las viviendas protegidas”:

1. “Cuando los promotores de actuaciones protegibles calificadas definitivamente acrediten, mediante declaración

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	21/46	

responsable, que las viviendas no se han podido vender, adjudicar para uso propio, o arrendar, podrán solicitar el cambio de régimen de dichas viviendas.

Este cambio de régimen también podrá solicitarse por el promotor o titular de la vivienda para su destino a la compra por parte del arrendatario, en cuyo caso la solicitud deberá presentarse con su conformidad.

2. La resolución administrativa autorizando el cambio de régimen se dictará y notificará en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haberse producido se entenderá otorgada la autorización.

3. La duración del periodo legal de protección así como los precios máximos de venta, adjudicación y renta aplicables a las viviendas objeto del cambio de régimen y uso será el vigente en el momento de la calificación definitiva, aplicándose los coeficientes y porcentajes de actualización que correspondan." **Se acepta.** Se incluye salvo el segundo párrafo del apartado 1, en cuanto ya se regulan en el Reglamento de Viviendas Protegidas las condiciones para la venta de viviendas en alquiler.

AVS Andalucía

- Las limitaciones de superficie incluidas para los alojamientos no contemplan soluciones alternativas tales como las conocidas como coliving. Las superficies establecidas permiten fórmulas como el co-housing.

- Respecto al amueblamiento de los alojamientos entendemos que debería mantenerse como hasta ahora, que se amueblaba y equipaba solo la cocina y el baño. **Se acepta.**

Artículo 19. Módulo básico y ponderado.

CCOO

- Proponen revisar la aplicación del coeficiente territorial del Anexo IV solo para los municipios andaluces con mayor dinamismo económico y de población, y en los que la diferencia de precio entre vivienda protegida y libre sea realmente dispar, por ejemplo Jaén, cuyo precio de la vivienda protegida es mayor que la libre, como aparece en el preámbulo. Con un coeficiente del 1,15%, la diferencia del precio de la vivienda protegida con respecto a la libre seguiría manteniéndose. En el municipio de Jaén se ha mantenido el precio máximo anterior, no se ha aumentado. En el resto se ha actuado conforme se expone en la observación.

FACUA

- No considera justificada la subida de los precios máximos de la vivienda protegida, dado que en el preámbulo no expresan las circunstancias sociales y económicas tenidas en cuenta. Interesan que el precio sea compatible con la garantía del límite de esfuerzo económico previsto en la Ley reguladora del Derecho a la vivienda para el acceso a la misma. El aumento del coeficiente territorial en algunos municipios responde a la gran diferencia del precio máximo legal de la vivienda protegida respecto a los precios medios de la vivienda libre publicados por el Ministerio de Fomento.

FADECO

- Consideran imprescindible elevar la previsión de 760 €/m² útil por la de 800 €/m² útil, al resultar claramente insuficiente la mínima subida propuesta por el Plan. No se acepta. Se ha optado por aumentar el coeficiente territorial en determinados municipios.

Artículo 20. Precio de referencia.

UGT

- Consideran conveniente que los coeficientes se disminuyan, estableciendo por ejemplo: 1,04; 1,11 y 1,25, para los apartados a, b y c. No se acepta.

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	22/46



- Se propone la inclusión de un apartado. "Los ayuntamientos podrán establecer un coeficiente adicional para la determinación del precio de referencia en función de las características del municipio y avaladas por las conclusiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo". **No se considera procedente.** En los coeficientes que se incluyen en el anexo IV ya se han tenido en cuenta las características de cada municipio.

FADECO

- Entienden que siendo los coeficientes señalados por el precepto bajos en los tres tipos de régimen, han de elevarse para que las promociones sean económicamente viables. En todo caso, los correspondientes al régimen especial y al general han de fijarse al menos en el 1,6 y en el 1,8, respectivamente. **Se acepta parcialmente.**

- La superficie máxima de 90 m2 útiles debe elevarse igualmente hasta 95 m2 útiles. **No se considera procedente.**

- Los anejos vinculados (garaje y trastero) tienen una limitación del 60% en el precio de referencia, pero consideran dicho que límite debería ser superior si el garaje y/o trastero se edifican sobre rasante ya que consumirían edificabilidad. **No se acepta, se entiende que se habrá tenido en cuenta dicha circunstancia al determinar el precio del suelo.** Por otra parte, existe la opción de no vincularlos.

AVS Andalucía

- Consideran que los módulos deberán reajustarse, ya que existe muy poca diferencia entre Régimen Especial y General, y mucha entre régimen general y precio limitado. **Se acepta.**

Artículo 21. Precios máximos.

FADECO

- Se propone la siguiente redacción de la letra b) del precepto:

"b) La renta máxima anual en caso de alquiler se determina como el 5 por ciento del precio de referencia. Caso de que la vivienda se arriende amueblada la renta podrá incrementarse hasta el 5,5 por ciento.

Además, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como los demás gastos repercutibles autorizados por la legislación aplicable. Asimismo, podrá solicitar a la persona arrendataria un contrato de seguro o aval por posibles impagos de la renta, sin que la cantidad asegurada o avalada pueda superar la cuantía de doce meses de renta en el primer caso y de seis meses en el segundo". **Se acepta parcialmente.**

- Se interesa una nueva redacción de la letra c):

"c) En el caso de que en el contrato de arrendamiento se pacte una opción de compra a favor del arrendatario, el período legal de protección tendrá una duración de 7 años contados desde la fecha de la calificación definitiva.

La renta máxima anual será el 5,5 por ciento del precio de referencia. En el momento de que se ejercite dicha opción, el precio máximo será el establecido en el artículo 20. De este precio se deducirá al menos la diferencia entre la renta abonada y la renta máxima fijada en el apartado anterior.

El plazo de duración del contrato de arrendamiento será libremente pactado por las partes. Caso de que fuera inferior al fijado para el ejercicio de la opción de compra, éste se prorrogará por plazos anuales hasta que se cumpla el establecido para el ejercicio de dicho derecho, o hasta el máximo legal previsto para el caso de que llegado el vencimiento del pactado para su ejercicio el arrendatario desistiera". **No se acepta. Se prefiere que la regulación sea la prevista en el Reglamento de Viviendas Protegidas.**

Artículo 22. Viviendas sobre suelos procedentes de la cesión de aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento.

Consejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo. Dirección General de Trabajo Autónomo y Economía Social

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	23/46



- Se propone hacer referencia concreta al tipo de cooperativo en cuestión, que son las que se refiere el artículo 97.3 de la Ley 4/2011. **Se acepta.**

FADECO

- Se propone la siguiente redacción:

"En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que, al menos, el 50 por ciento, o el porcentaje que se establezca motivadamente en el plan municipal de vivienda y suelo, de las viviendas y alojamientos sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión gratuita del aprovechamiento correspondiente, o la cifra que en cada caso establezca el planeamiento urbanístico, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler...". Se modifica el artículo redactando el apartado como se refleja en la LOUA.

AVS Andalucía

- Se propone eliminar la necesidad de solicitar informe a la comunidad autónoma, por cuanto invade la autonomía municipal dichas limitaciones. **Se acepta.**

Artículo 23. Duración de la calificación urbanística de viviendas protegidas.

CCOO

- Proponen la supresión de este artículo, porque rechazan la idea de liberar en el plazo de 15 años todo el suelo sin reserva alguna para viviendas protegidas. **No se acepta.**

PSOE Andalucía

- Debería eliminarse la totalidad de este artículo, para evitar la especulación. **No se acepta.**

FADECO

- Añadiendo un nuevo párrafo al precepto, sugieren el siguiente texto:

"Una vez edificadas las viviendas protegidas en cada una de las parcelas comprendidas en la reserva de suelo, a que se refiere el artículo 10.1.A).b) de la ley 7/2002, de 29 de diciembre, y calificadas definitivamente las mismas por el órgano administrativo competente para ello conforme al artículo 15, el suelo sobre el que se asientan dejará de tener la condición de reserva destinada a vivienda protegida cuando finalice el período de duración de dichas calificaciones previsto en el artículo 17". No se acepta.

Artículo 24. Precio del suelo destinado a vivienda protegida.

AVRA

- Se propone, añadir al apartado 1:

"Cuando el promotor del suelo acredite que los costes de producción del mismo han sido superiores a dicho 15%, se podrá elevar dicho precio, hasta un límite máximo del 30%." No se acepta. Se entiende que el precio de la vivienda protegida se justifica por el menor coste del suelo.

AVS Andalucía

- El Plan podría aclarar si está permitiendo tácitamente otros usos compatibles con el residencial en suelos destinados a vivienda protegida exceptuando si cabe aquellos provenientes del 10 % de cesión obligatoria. **Los usos no vienen determinados en este Plan sino en el planeamiento urbanístico.**

CAPÍTULO II. Programas de vivienda protegida en venta o alquiler

FACUA

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	24/46	

- Respecto de las ayudas para los programas previstos en este capítulo, interesan se sustituya la expresión "podrán establecerse" por "se establecerán". **No se acepta.**

Sección Primera. Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler.

Artículo 25. Objeto.

FADECO

-Proponen añadir un artículo con el siguiente texto:

"Artículo ... Procedimiento simplificado de selección y adjudicación de viviendas protegidas":

1. Con la finalidad de simplificar y agilizar los procedimientos de selección y adjudicación de las viviendas protegidas en sus distintas categorías y regímenes, podrán acogerse al presente procedimiento simplificado las entidades promotoras privadas.

2. El procedimiento se iniciará mediante comunicación que la entidad promotora deberá dirigir por medios digitales al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio en que vaya a desarrollar la promoción, manifestando expresamente que se acoge al presente procedimiento.

3. A la comunicación deberá acompañarse:

a) Declaración responsable de haber solicitado o, en su caso, obtenido licencia municipal de obras y la calificación provisional.

b) Documento en que se detalle la ubicación de la promoción, características generales, estado de ejecución, número y tipología de las viviendas, fecha prevista de finalización de las obras de construcción y entrega de las viviendas, así como los precios de venta o alquiler y forma de pago.

c) Documento en que se detalle la fecha de inicio y de finalización del período de captación de demandantes, indicando los medios que éstos pueden utilizar para participar e intervenir en el proceso de captación.

4. Dentro de los quince días siguientes a la recepción de la comunicación, y en cumplimiento de los principios de transparencia y publicidad, el Registro comunicará a los demandantes inscritos que reúnan los requisitos para acceder las viviendas protegidas que se ofertan, la información acompañada por la entidad promotora en su comunicación. Para ello utilizará los medios electrónicos de que disponga.

5. El proceso de captación y adjudicación se iniciará transcurrido un mes desde la presentación de la comunicación en el Registro, salvo que por la entidad promotora se haya dispuesto otro plazo en su comunicación.

6. Concluido el proceso de captación, dentro del mes siguiente a su finalización la entidad promotora deberá presentar al Registro el listado de los demandantes adjudicatarios de las viviendas". **Se acepta parcialmente incluyendo en el artículo 7 un procedimiento simplificado.**

Podemos e IU

-Proponen añadir un artículo en el que se exprese que la persona arrendataria solo vendrá obligada a prestar la fianza establecida en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin que la contratación de seguros o avales pueda suponer para la persona arrendataria el pago de ninguna cantidad. **No se considera procedente. De conformidad con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.**

Artículo 26. Disposiciones particulares.

PSOE Andalucía

- Consideran que en la promoción de las viviendas a que se refiere el artículo, debe destinarse al menos la mitad de las viviendas a unidades familiares con ingresos hasta 1,20 veces el IPREM, siendo los

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	25/46



criterios de adjudicación los que se determinen por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, para el caso de actuaciones de viviendas del parque público. Pueden establecerse estos requisitos, en su caso, en las normas reguladoras para la concesión de las ayudas.

- Proponen que las viviendas nuevas deben tener calificación energética A. Se entiende que es suficiente que obtengan la la clasificación energética B.

FADECO

- Se insta a que la redacción del precepto sea:

“La adjudicación de las viviendas promovidas al amparo de este programa podrá realizarse, bien mediante el procedimiento simplificado previsto en el artículo 25, bien mediante sorteo con la intervención de los Ayuntamientos de los municipios en los que se ubiquen, cumpliendo los principios de transparencia, concurrencia e igualdad.” Se acepta parcialmente, al establecer en el artículo 7 un procedimiento simplificado.

- De otro lado, al igual que en alegación precedente similar, interesan incluir en el punto 2, referente a los requisitos, viviendas protegidas de régimen especial o general en alquiler “con o sin opción a compra”. Este programa tiene financiación específica para el alquiler y no cabe la opción de compra.

- El apartado 3 se ha de suprimir la referencia a que se podrán establecer periodos de protección superiores a los regulados en el artículo 17. No procede, pues en caso de que se vincule a una financiación específica es posible que se considere oportuno establecer mayores limitaciones.

- El art. 26.5 debe rezar “Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía”. Está previsto que pueda convocarse el programa también para todo el territorio de Andalucía.

AVS Andalucía

- En el apartado 1.c) se debe aclarar que se quiere decir con lo de “...podrá realizarse mediante sorteo...”. ¿Este sorteo está vinculado o no al Registro de Demandantes? Con esta redacción el Registro pasará a tener una función mayormente informativa. Se ha eliminado el apartado.

- Se hace referencia a suelos sobre los que exista una obligación legal de destino al alquiler como forma de priorizar las ayudas, este punto necesita aclaración. Se acepta.

- Sostienen que la adjudicación de viviendas en estos programas, mediante sorteo, dejaría sin efecto a los Registros de Demandantes de Vivienda, dejando al descubierto y sin cubrir las expectativas de estos posibles demandantes a optar a estas viviendas tanto en alquiler como en otros regímenes. Se ha eliminado el apartado.

- Solicita considerar protegida la permuta de inquilinos entre parques públicos, permitiendo que dichas permutas se realicen por las entidades propietarias de los inmuebles a petición de los inquilinos. Se prevé ya en el artículo 62.2.e) del Plan.

Sección Segunda. Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas.

Artículo 28. Disposiciones particulares.

Secretaría General para la Administración Pública

- Entiende que son las personas titulares de la Consejería a quienes corresponde la firma de convenios, de acuerdo con lo establecido en el art. 117 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre. Se acepta.

FADECO

- Se sugiere el siguiente texto en el art. 28.1.b):

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	26/46	

"La adjudicación de las viviendas promovidas al amparo de este programa podrá realizarse, bien mediante el procedimiento simplificado previsto en el artículo 25, bien mediante sorteo con la intervención de los Ayuntamientos de los municipios en los que se ubiquen, cumpliendo los principios de transparencia, concurrencia e igualdad." **Se elimina el apartado**, contemplándose el procedimiento de adjudicación abreviado en el artículo 7.

- Con igual justificación que la aducida a propósito del art. 26.5, el art. 28.5 debe decir escuetamente: "Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía". **Se acepta parcialmente.**

Podemos e IU

- Solicitan la inclusión de una nueva sección en la que se regule el "Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas", del que proponen una regulación similar a la que efectúa el vigente Plan de Vivienda y Suelo 2016-2020. **No se considera oportuno.**

- Interesan también incorporar otra sección destinada a regular un Programa de cooperativas de viviendas protegidas, del que propone una regulación que incluya la posibilidad de excepcionar del procedimiento de adjudicación a través de los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida la selección de los socios cuando concurren determinadas circunstancias. **El Reglamento regulador de los Registros ya contempla un procedimiento específico para la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas promovidas por cooperativas de viviendas.**

Sección Tercera. Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción.

PSOE Andalucía

- Entienden que esta sección debe ser sustituida por el contenido del Capítulo III, Sección 1ª destinada al Programa de viviendas protegidas en autoconstrucción del Plan vigente, en concreto los artículos 44 a 48. **No se considera procedente.**

Artículo 30. Disposiciones particulares.

Secretaría General para la Administración Pública

- Entiende que son las personas titulares de la Consejería a quienes corresponde la firma de convenios, de acuerdo con lo establecido en el art. 117 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre. **Se acepta.**

AVS Andalucía

- Expresan que no tiene sentido recoger los regímenes de vivienda protegida, pues no existe ningún precio de compra, quizá tendría que referirse al coste de las viviendas. Asimismo, debería recogerse alguna limitación en cuanto a la venta de estas. **Las viviendas se califican en los distintos regímenes de vivienda protegida, según sus destinatarios y tienen las limitaciones de venta previstas para las mismas en el Reglamento de Viviendas Protegidas.**

Sección Cuarta. Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas.

Artículo 32. Disposiciones particulares.

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos

- Proponen modificar el apartado 1, para añadir como ingresos de las personas destinatarias "3,50 veces el IPREM en municipios de los grupos territoriales 1,2 y 3 del Anexo IV." **Se acepta.**

FADECO

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	27/46	

- Se ha de permitir el acceso a aquellos que cuenten con menos de 3,5 veces el IPREM, posibilitando la adjudicación de viviendas de régimen general, así como fijando el límite de 5,5 veces el IPREM para lograr una vivienda de precio limitado. **Se acepta parcialmente.**

AVS Andalucía

- En el apartado 2.1 entienden que se debería cuantificar "...la mayor parte...", tal como está redactado puede generar dudas. **Entendemos que la expresión es correcta.**

- En el apartado 3 interesan se aclare respecto a la concurrencia competitiva para la concesión de ayudas a los jóvenes, qué criterios serán puntuables aparte de la juventud de los adquirentes. **Los criterios se establecerán en las bases reguladoras.**

Sección Quinta. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

Artículo 33. Objeto.

FADECO

- Incluir la mención viviendas para el alquiler "con o sin opción a compra". **No procede pues este programa está destinado a seguir abonando ayudas concedidas a promotores de anteriores planes de vivienda.**

Sección Sexta. Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas.

Artículo 36. Disposiciones particulares.

FADECO

- Interesan añadir en el apartado 1, como destinatarios del programa promotores públicos "o privados". **Se acepta.**

- Proponen recoger como ámbito territorial: "Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía". **Se considera oportuno favorecer las áreas rurales y ciudades medias.**

AVRA

- Se propone sustituir "*que estén destinados de manera mayoritaria a vivienda protegida*" por "*que destinen al menos el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para viviendas protegidas*". **No se considera oportuno.**

AVS Andalucía

- Entienden que en el apartado 2.a) la expresión cuantificar "...de manera mayoritaria...", tal como está redactado puede generar dudas. **Se acepta.**

CAPITULO III. Ayudas al alquiler

FACUA

- Respecto de las ayudas para los programas previstos en este capítulo, interesan se sustituya la expresión "podrán establecerse" por "se establecerán". **No procede, pues el desarrollo del programa puede contemplar otros incentivos.**

Podemos e IU

- Interesan la puesta en marcha junto con la Consejería de Igualdad de un programa extraordinario de

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	28/46



ayudas al alquiler destinado a personas en exclusión amenazadas de desahucio, así como que se dote un fondo social para subvencionar durante 5 años el alquiler en el mercado libre, en el que se comenzaría con un 100% de subvención los primeros 6 meses y fuese decreciendo hasta llegar al 25%. Los programas destinados a la finalidad expuesta se contemplan en el Título IV.

Artículo 38. Disposiciones particulares.

UGT

- Consideran excesivo el límite máximo de ingresos establecido. **No procede modificar el límite, aunque las normas reguladoras podrán establecer criterios de priorización para familias con menores ingresos.**

TITULO III. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA

FACUA

- Respecto de las ayudas para los programas previstos en este capítulo, interesan se sustituya la expresión "podrán establecerse" por "se establecerán". **No se acepta. Se pretende que el Plan obligue a que los programas sean desarrollados, pero no a que necesariamente se regulen ayudas en cada uno de ellos.**

FADECO

- Se propone un mayor desarrollo en el articulado de los términos de la participación de la iniciativa privada, concretando los medios e instrumentos que fomenten e impulsen su colaboración e intervención en la ejecución. Se sugiere como referencia el conjunto de las determinaciones previstas sobre el particular en el Plan Estatal 2013-2016. **No se considera procedente. En el Plan Estatal vigente no se contienen dichas determinaciones. Se preverán otras fórmulas de colaboración público-privada, como la "asociación innovadora".**

CAPITULO I. Rehabilitación residencial

Artículo 39. Disposiciones generales.

AL-ANDALUS, FACUA y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Consideran que deben incluirse también actuaciones que conlleven mejoras importantes en cuanto a racionalización y consumo más eficiente de recursos. **En los distintos programas existen líneas que contemplan las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de las viviendas y edificios.**

KNAUF Insulation

- Entienden que se debería nombrar expresamente en el artículo el Código Técnico de la Edificación, como normativa vigente, para evitar malas interpretaciones. **Además del Código Técnico existen otras normas que deben cumplirse. Es más acertado dejar la redacción actual.**

- Consideran necesario contar con un informe previo de técnico competente para la evaluación de las medidas de mejora de eficiencia energética en una vivienda. Este informe debe incluir las medidas a realizar, priorizando las más importantes desde el punto de vista de eficiencia energética. **Está recogido entre los requisitos de los distintos programas.**

- Con respecto a este informe previo, entiende que se deben indicar los requisitos a cumplir por el técnico. **Es preferible mencionar que el informe se llevará a cabo por técnico competente, que será en cada caso el que tenga atribuida la competencia para valorar las actuaciones según su tipo.**

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	29/46	

- También consideran interesante la monitorización de las medidas implantadas. Podrá establecerse en las bases reguladoras, ya que serán estas las que definan las actuaciones protegibles y la justificación de las ayudas.

Artículo 40. El SIVA en relación con la identificación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).

AVS Andalucía

- Exponen que parece complejo el diagnóstico y análisis definido cuando se trate del parque residencial de los Conjuntos Históricos con problemática muy diversa y gran heterogeneidad. Los espacios que reúnen los requisitos para ser declarados ARUA no se encuentran situados en conjuntos históricos.

Sección Primera. Programa de rehabilitación de viviendas.

Artículo 41. Objeto.

AVS Andalucía

- En el apartado 2. b), interesa se aclare si cuando expone "...agrupadas en fila..." se refiere a adosadas. Se ha utilizado el término previsto en el Plan Estatal.

Artículo 42. Disposiciones particulares.

AL-ANDALUS, FACUA y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía

- Consideran que debe incluirse entre los requisitos (apartado 2) el compromiso de no transmisión por un tiempo determinado de la vivienda objeto de las actuaciones, o cesión de su uso, tales como alquiler, vivienda turístico, etc. Se acepta.

Secretaría General para la Administración Pública

- Estima que se tendría que concretar a quién se refiere por "técnico competente". Es preferible mencionar solo que el informe se llevará a cabo por técnico competente, que será en cada caso el que tenga atribuida la competencia para valorar las actuaciones según su tipo.

AVS Andalucía

- Con las dificultades de confeccionar los expedientes de ayudas evaluando a los inquilinos, entienden como más racional evaluar al propietario de la vivienda y que éste documente fehacientemente la ocupación de ésta mediante su alquiler. Se ha consignado la regulación prevista en el Plan Estatal.
- En el apartado 2.B).f) consideran que la realización del informe técnico con fecha anterior a la solicitud, supone un desembolso inicial para el solicitante de la ayuda. Entienden que debería pedirse dicho documento cuando exista una aprobación previa de la solicitud. Es necesario el informe técnico previo porque así lo exige el Plan Estatal, pero también porque garantiza la idoneidad y viabilidad de las actuaciones.
- El apartado 4 limita, como entidades colaboradoras, solo a los Ayuntamientos y no a todas las entidades relacionadas en el artículo 12 (es el único caso y cree que es un error de transcripción). No es posible incluir entidades que no sean aptas para efectuar la distribución del importe de las ayudas.
- En este mismo artículo se establece la antigüedad mínima que deben tener los edificios (1996), al ser el Plan decenal debería ser una fecha revisable anualmente. Se ha consignado la regulación prevista en el Plan Estatal.

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	30/46



Podemos e IU

- Interesan sustituir el apartado 3, relativo a la posibilidad de establecimiento de ayudas, por la redacción alternativa que se contiene en su informe, en la que se establece una ayuda del 95% del coste de las obras y la asistencia técnica. [El importe de la ayuda, en su caso, se establecerá en la orden desarrollo del Plan.](#)
- Proponen añadir un nuevo apartado en el que se consigne que la Consejería tendrá que resolver la solicitud en un plazo inferior a los 6 meses, considerándose el silencio como positivo. [Tanto el Reglamento de los Procedimientos de concesión de subvenciones el artículo 120.4 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, establecen que el sentido del silencio en esta materia ha de ser desestimatorio.](#)
- Solicitan que en el apartado 4 se añada que los ayuntamientos tendrán que comprobar que la documentación presentada se encuentra completa. [El procedimiento se establecerá en la orden de desarrollo del programa.](#)

Sección Segunda. Programa de rehabilitación de edificios.

CERMI Andalucía

- Solicitan que se revisen los requisitos económicos en la ayuda de rehabilitación de edificios de manera que se tengan en cuenta los requisitos por unidad familiar, no todo el conjunto de la comunidad. [La ayuda es a la comunidad, con lo que no procede aceptar lo alegado.](#)

Artículo 44. Disposiciones particulares.

AL-ANDALUS, FACUA y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Se solicita que se incremente el porcentaje de viviendas destinadas a domicilio habitual (apartado 2.2.a). [Se ha incluido la misma redacción del Plan Estatal.](#)
- Consideran que debería establecerse alguna limitación para garantizar el destino como vivienda habitual y permanente. [No procede, ya que la beneficiaria es la comunidad de propietarios.](#)
- Solicitan que el porcentaje de la superficie construida sobre rasante de uso residencial de vivienda se aumente (apartado 2.2.c). FACUA y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía interesa que sea al menos del 70%. [Se acepta.](#)

FACUA

- Interesa, como en el caso de la rehabilitación de viviendas, que se incluya como requisito la limitación de la transmisión de las viviendas. [No es procedente, pues la beneficiaria es la comunidad de propietarios.](#)

Secretaría General para la Administración Pública

- Estima que se tendría que concretar a quién se refiere por "técnico competente". [Es preferible mencionar que el informe se llevará a cabo por técnico competente, que será en cada caso el que tenga atribuida la competencia para valorar las actuaciones según su tipo.](#)

AVS Andalucía

- Solicita aclaración respecto del hecho de cómo se soporta entre los comuneros ricos (mas de 5,5 IPREM) y los de menos recursos la diferencia entre el coste de la actuación y la subvención. Entiende que sería más lógico que la limitación fuese hasta 3,5 veces el IPREM para los edificios plurifamiliares. [Entre los criterios de priorización que se establecerán en las bases reguladoras, se incluirán los ingresos, dando prioridad a los más bajos.](#)

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	31/46



Podemos e IU

- Interesan que se añada una sección en la que se regule el programa de actuaciones públicas convenidas para la transformación de la infravivienda, desarrollando en el informe dicho programa con una regulación similar a la del Plan vigente. Estas actuaciones se contemplan entre las que se pueden llevar a cabo en la Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas.

Sección Tercera. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública.

Artículo 46. Disposiciones particulares.

AL-ANDALUS, FACUA y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía

- Consideran conveniente una revisión de los requisitos establecidos en los apartados a), b) y c) del número 2.B), ya que el cumplimiento de los mismos se da por supuesto teniendo en cuenta a quien va dirigido este programa. Es preferible mantener la redacción actual al poder existir edificios de titularidad pública que no reúnan los requisitos exigidos en los apartados mencionados.

Secretaría General para la Administración Pública

- Estima que se tendría que concretar a quién se refiere por "técnico competente". Es preferible mencionar que el informe se llevará a cabo por técnico competente, que será en cada caso el que tenga atribuida la competencia para valorar las actuaciones según su tipo.

AVS Andalucía

- Estiman que podría originar problemas futuros que el 100% de las unidades de convivencia tengan ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM. Habría que establecer alguna excepcionalidad. **Se acepta.**

- En el apartado 2. B.) a) consideran que el porcentaje debería ser el 90% de las viviendas ya que se trata de titularidad pública, en las que necesariamente tienen que ser todas residencia habitual y permanente. La viabilidad de actuaciones, en las que parte de las viviendas puedan estar desocupadas por su mal estado, aconseja establecer un porcentaje menor.

Artículo 47. Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía

- Se interesa un mayor desarrollo, incluyendo al menos los requisitos y las ayudas complementarias del Programa FEDER. Este programa se refiere a actuaciones sobre el parque público de la Comunidad Autónoma por lo que no existen ayudas.

AVS Andalucía

- Estiman que debería incluirse en esta línea de posibles ayudas al parque público residencial las Administraciones Públicas y sus entes, organismos y sociedades de ellas dependientes. Ya están incluidos en el artículo 46, el cual se ha adaptado a la redacción que proponen.

Sección cuarta. Programa de adecuación funcional básica de viviendas.

CERMI Andalucía

- En la adecuación funcional básica de viviendas interesan que se incluyan las necesidades de los padres y madres con hijos e hijas que aún no tienen certificado de discapacidad. **No procede.**

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	32/46	

- Consideran que deben revisarse los ingresos de la unidad familiar. **Se acepta.**
- Solicitan aumentar el límite de las cuantías de de las ayudas. **La cuantía se establecerá en la orden de desarrollo del programa.**

Artículo 48. Objeto.

KNAUF Insulation

- Consideran el texto “fomento de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas...” muy impreciso, exponiendo que sería interesante concretar las medidas a realizar, cuantificando las mejoras y enumerando las adecuaciones a acometer. **Se establecerán los requisitos en las bases reguladoras.**

Artículo 49. Disposiciones particulares.

CERMI Andalucía

- Solicitan incluir a todas las personas con discapacidad que lo precisen, no sólo a aquellas con movilidad reducida. **Se acepta.**

Sección quinta. Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda.

PSOE Andalucía

- Entienden que esto supone detraer crédito de actuaciones programadas para asignarlo a actuaciones que deberían atenderse con recursos extraordinarios. **Entendemos procedente prever recursos ordinarios para este tipo de actuaciones.**

Artículo 50. Objeto.

AVS Andalucía

- Expresan que no es del todo coherente el art. 51. Disposiciones particulares, con el Objeto definido de este programa en su art. 50. El objeto abarca mayor amplitud al considerar actuaciones, de forma genérica, no contempladas en los programas del Plan. En el art. 51 solo se limita a los efectos de fenómenos naturales sobrevenidos. **Se acepta.**

Artículo 51. Disposiciones particulares.

FADECO

- En el apartado 1 se debe incluir un último inciso que cite “... de fenómenos naturales sobrevenidos, y las Comunidades de Propietarios en los mismos casos”. **Se acepta.**

CAPITULO II. REHABILITACIÓN URBANA. CIUDADES MAS HUMANAS

Sección primera. Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).

FADECO

- Proponen que se elabore en el ámbito de estos PEPRI, un catálogo de edificaciones cuya sustitución sería deseable a fin de rehabilitar la imagen de estos conjuntos históricos. Estas edificaciones podrían contar con algún tipo de incentivo adicional para la sustitución, contribuyendo de este modo a mejorar

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	33/46	

la calidad del ambiente urbano y a revitalizar los deteriorados cascos históricos. **No se considera procedente.**

- Estiman que cabría acompañar la medida de aumento de edificabilidad, con la posibilidad de materializar este aprovechamiento adicional en otras zonas de la ciudad, de modo que la limitación del aprovechamiento objetivo existente en el ámbito de los PEPRIs no supusiese un problema para incentivar la rehabilitación. **No se considera procedente. Debería establecerse en una norma con rango de ley.**

Artículo 53. Disposiciones particulares.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía

- Solicitan que el porcentaje de la superficie construida sobre rasante de uso residencial de vivienda se aumente (apartado 2.B.c)). **El 70% se considera un porcentaje elevado, no procediendo su incremento.**

- Debería establecerse plazo para la elaboración del mapa de diagnóstico. **Se acepta parcialmente estableciendo el plazo de un año para el establecimiento del SIVA.**

- Se interesa la adición de un nuevo epígrafe en el apartado 2.C).b) *“Descripción de las acciones municipales realizadas y que el Ayuntamiento se compromete a realizar para integrar la participación ciudadana en la definición y desarrollo de las actuaciones en el Área de Regeneración y Renovación Urbana”*. **Se acepta.**

FACUA

- Debería establecerse plazo para la elaboración del mapa de diagnóstico. **Se acepta parcialmente estableciendo el plazo de un año para el establecimiento del SIVA.**

FADECO

- Se propone la modificación del punto 4.a), así como la inclusión de un segundo párrafo en el mismo, quedando el texto del siguiente modo:

“Las actuaciones en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes ayuntamientos. Asimismo, se procurará que la gestión y ejecución se lleve a cabo mediante fórmulas de colaboración público-privada con el objetivo de atraer financiación privada, posibilitando al mismo tiempo la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

En este programa se valorarán especialmente aquellas actuaciones en las que la participación del sector empresarial, con fondos propios, garantice su mayor viabilidad económica”. **En el Plan Estatal vigente no se contempla la colaboración propuesta. Se preverán otras fórmulas de colaboración público-privada, como la "asociación innovadora".**

AVS Andalucía

- Las áreas deberían dimensionarse en cuanto a extensión, así como en recursos, a efectos de que anualmente pudieran incorporarse otras áreas para su desarrollo. Asimismo, aplicarse indicadores de evaluación y controles de seguimiento que sean efectivos y que no den lugar a procesos de gestión tan dilatados. **Se acepta, esa es la filosofía del Plan.**

Sección segunda. Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan Rehabilita Patrimonio.

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	34/46



Artículo 55. Objeto.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Consideran que debe establecerse el porcentaje mínimo del uso público para los edificios de titularidad privada (apartado 2). [Se fijará en la orden que desarrolle esta línea del programa, en su caso.](#)

AVS Andalucía

- Interesan incluir en el objeto los edificios de interés cultural o etnológico con valores patrimoniales. **No procede, el programa se destina a edificios de interés arquitectónico.**

- Parece dejar atrás la incorporación de edificios privados para su puesta en valor y uso público total o parcial. Por ello, entienden que el objeto de este programa no queda suficientemente claro. [Se refiere a los mismos la línea del apartado 2 del precepto.](#)

- Asimismo, el Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en los edificios de interés debería ser publicitado y sometido a ratificación de los respectivos municipios. **No procede, al ser un documento de planificación interno de la Consejería.**

Artículo 56. Disposiciones particulares.

Secretaría General para la Administración Pública

- Se plantea si el concepto de "línea abierta" cumple con lo dispuesto por el Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía. E igualmente si el término "reiteración de la solicitud" es conforme con la Ley sobre Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. **Se acepta parcialmente** en cuanto al [término de línea abierta.](#)

PSOE Andalucía

- Estiman que no se debe someter la rehabilitación del patrimonio a la valoración del Gobierno de la Junta de Andalucía, en base a un inventario del que no se conocen ningunas bases ni criterios (apartado 2.a). [Las bases y criterios se publicarán en la convocatoria del concurso para su elaboración.](#)

Sección tercera. Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Solicitan un mayor desarrollo de las actuaciones. [El desarrollo se llevará a cabo mediante orden.](#)

Artículo 58. Disposiciones particulares.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Proponen regular más extensamente el Banco de Proyectos (apartado 3.b), concretando sus fines, funcionamiento, adscripción, etc. [Se ha modificado el artículo eliminando el Banco de Proyectos.](#)

Secretaría General para la Administración Pública

- Se plantea si el concepto de "línea abierta" cumple con lo dispuesto por el Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía. E igualmente si el término "reiteración de la solicitud" es conforme con la Ley sobre Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. **Se acepta parcialmente** en cuanto al [término de línea abierta.](#)

FADECO

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	35/46	

- Se ha de suprimir en el apartado 1 la referencia a “Ayuntamientos de...” para señalar genéricamente como destinatarios del programa a los municipios andaluces. **No procede, los destinatarios son los ayuntamientos.**

AVRA

- Proponen añadir un nuevo punto al apartado 1:

“b) Excepcionalmente también podrá ser destinataria la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para llevar a cabo la reurbanización y regeneración urbana de espacios públicos en suelos de su titularidad vinculados a promociones pertenecientes al Parque Público de Viviendas, tanto de edificios plurifamiliares como unifamiliares, previa firma de un convenio con el Ayuntamiento en el que se recoja la recepción de los suelos por éste una vez finalizadas las obras”. **Entendemos que AVRA no puede ser beneficiaria de las ayudas para la reurbanización de espacios públicos en suelos de su titularidad.**

Sección cuarta. Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan Revive tu Centro.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Solicitan un mayor desarrollo de las actuaciones. **Se llevará a cabo en la orden que regule el programa.**

Artículo 60. Disposiciones particulares.

FADECO

- Proponen la sustitución del término Ayuntamientos por el de municipios como beneficiarios del programa. **No resulta procedente. El beneficiario debe ser el ayuntamiento.**

CERMI Andalucía

- Solicitan que se incluya dentro de los requisitos los estudios sobre accesibilidad. **En las actuaciones que se lleven a cabo se procurará la mejora de la accesibilidad.**

TITULO IV. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL.

CAPITULO I. Intermediación e intervención

Sección primera. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.

CERMI Andalucía

- Propone que se coordinen con los Ayuntamientos las bolsas de viviendas. **Se acepta.** **Se incluyen en la bolsa las viviendas de las personas a las que se haya adjudicado otra por los Registros Municipales. Además de desarrollarán los términos de la coordinación en la orden de desarrollo del programa.**

Artículo 61. Objeto.

Consejería de Igualdad y Políticas Sociales

-Entienden que no queda clara la posibilidad de permutar una vivienda libre por una protegida y proponen redacción alternativa. **Se acepta.**

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	36/46



Artículo 62. Disposiciones particulares.

Consejería de Igualdad y Políticas Sociales

- Estiman que se debe añadir como causa que justifique la declaración de permuta protegida las circunstancias vinculadas al estrés, proponiendo también redacción alternativa. **Se acepta.**
- Entienden que se debería exceptuar del requisito de ingresos para el acceso a una vivienda protegida en caso de permuta en los casos en que deba prevalecer el cumplimiento del derecho de accesibilidad y no haya otro medio para su cumplimiento. **No procede eximir del requisito de ingresos para el acceso a la vivienda protegida a personas con discapacidad, pero en el Plan se prevé una mayor ponderación de sus ingresos, de forma que aun teniendo ingresos familiares mayores puedan acceder a este tipo de viviendas.**

FADECO

- El punto 2.e) debe expresar que la persona titular de las viviendas sea una entidad pública “o privada”, o bien una cooperativa. **No se considera oportuno que puedan permutarse al amparo del Plan viviendas en alquiler cuya propiedad sea una persona privada.**

Sección segunda. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

BBVA

- Entienden que la norma debe especificar las posibles formas de captación de viviendas. En caso de ser cesión temporal procede indicar en qué condiciones se realizaría, debiéndose prever la facultad de los propietarios de las viviendas de recuperar su posesión en caso de incumplimiento de su destino habitacional por parte de los ocupantes. **Está previsto en el Plan que se regulen mediante convenio estas garantías.**

Artículo 63. Objeto.

AVRA

- Se propone suprimir en el artículo 63 la referencia a viviendas ocupadas de forma irregular. **Se acepta.**

AVS Andalucía

- Preguntan qué pasa con las ocupadas irregularmente. Por otra parte, se debería establecer un precio por m2, no tiene sentido generalizar 125 € por vivienda. **Se acepta, eliminando esa contraprestación.**

Artículo 64. Disposiciones particulares.

AVRA

- Se propone suprimir en el Artículo 64 la letra B del apartado 2: Requisitos relacionados con viviendas inacabadas. **Se considera oportuno no eliminar este apartado, sin perjuicio de que las viviendas que se encuentren en dicha circunstancia puedan aceptarse o no.**
- Interesa dejar constancia en el texto de la solvencia mínima para la adjudicación temporal mediante la sustitución del texto del artículo 64.1. por el siguiente:

*“Personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que se encuentren en situación de emergencia habitacional detectada por los servicios sociales comunitarios que cuenten con ingresos suficientes ya sean propios o provenientes de ayuda/s concedidas por cualquier organismo que garantice el pago de la renta de alquiler y los costes residenciales (alta y mantenimiento de suministros, etc)”. **No procede, pues al tratarse de personas en***

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página	

emergencia habitacional no deben exigirse más requisitos.

AVS Andalucía

- Exponen que presenta confusión en su redacción el apartado C) cuando se refiere a la selección de personas adjudicatarias de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Viviendas Protegidas y el Reglamento regulador de los RPMDVP; y en la definición de destinatarios se está refiriendo a personas en situación de emergencia habitacional detectada por los servicios sociales comunitarios. Consideran que estas situaciones de emergencia habitacional pueden ser sobrevenidas y los destinatarios no tienen por qué estar dados de alta en el Registro, entre otras cuestiones porque los registros tienen diferentes regulaciones en cada municipio. [Al hacer referencia el precepto también al Reglamento de Viviendas Protegidas, en caso de urgencia en la ocupación puede entenderse exceptuada su adjudicación por el Registro, según el artículo 13.](#)

Sección Tercera. Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.

AVRA

- Se propone la sustitución del término ayuda por el de apoyo.

*"Sección Tercera. Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma." **Se acepta.***

Artículo 65. Objeto.

AVRA

- Se propone la sustitución del término ayuda por el de apoyo. **Se acepta.**

Artículo 66. Disposiciones particulares.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Estiman necesario incluir un nuevo apartado con los requisitos de los posibles beneficiarios. [Se regularán en la orden de desarrollo del programa.](#)

FACUA

- Interesa se sustituya la expresión "podrán establecerse" por "se establecerán", respecto a las ayudas a que se refiere el precepto. [Se ha modificado el texto. Se regulan medidas de apoyo.](#)

AVRA

- Se propone la sustitución del término ayuda por el de apoyo. **Se acepta.**

CAPITULO II. Red de viviendas gestionadas por el Tercer Sector de Acción Social

Artículo 68. Disposiciones particulares.

FACUA

- Interesa se sustituya la expresión "podrán establecerse" por "se establecerán", respecto a las ayudas a que se refiere el precepto. [Se ha modificado el texto. Se regulan medidas de apoyo.](#)

Secretaría General para la Administración Pública

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	38/46	

- Considera que habría que determinar quién solicita el informe a que se refiere el apartado 2 y en base a qué funciones de los mismos se emite. **Se acepta.**

FADECO

- Se hace mención a las viviendas vacías privadas, debiéndose suprimir de dicha descripción el adjetivo. **Se considera preferible que se refleje la procedencia de las viviendas vacías.**

CAPITULO III. Protección de personas afectadas por desahucios

UGT

- Entienden que las ayudas deben proporcionarse con anterioridad a la situación de desahucio, por ello el asesoramiento y la información deben prestarse con antelación, al igual que las ayudas económicas, y contemplar el programa de realojo después. **El programa de asesoramiento interviene antes, durante y después del procedimiento de desahucio.**

Artículo 69. Objeto.

AVRA

- Interesan excepcionar del objeto del asesoramiento de estas oficinas a las viviendas públicas, titularidad de ayuntamientos, Diputaciones y Junta de Andalucía. Se propone añadir al final del texto *“que no sea de titularidad publica”*. **Se acepta**

CERMI Andalucía

- Solicitan que se incluya la elaboración de protocolos a seguir cuando en las familias desahuciadas haya miembros con discapacidad. **No es objeto del Plan, pero se está tramitando la firma de un convenio con el Consejo General del Poder Judicial y la federación Andaluza de Municipios y Provincias para establecer dichos protocolos.**

Artículo 71. Desarrollo y ejecución.

Secretaría General para la Administración Pública

- Propone redacción alternativa, dado que el Plan no puede crear un nuevo Cuerpo de funcionarios. **Se acepta.**

CAPITULO IV. Viviendas para realojos y emergencias.

Sección Primera. Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias.

CERMI Andalucía

- Solicitan que se incluya la elaboración de protocolos a seguir en situaciones de emergencia cuando en las familias haya miembros con discapacidad. **No es objeto del Plan, pero se está tramitando la firma de un convenio con el Consejo General del Poder Judicial y la federación Andaluza de Municipios y Provincias para establecer dichos protocolos.**

Artículo 75. Disposiciones particulares.

BBVA

- Aunque el apartado 3 establece que el programa se desarrollará mediante orden, deberían detallarse tanto el título como las condiciones para la ocupación de las viviendas para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucios, o en su defecto, que se establezca

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	39/46



expresamente que el título y las condiciones de la ocupación serán pactados con las entidades propietarias de las viviendas en el convenio de colaboración que pudiera suscribirse. **Se acepta.**

FADECO

- En el punto 1 se ha de reforzar la redacción añadiendo las personas “físicas”. **Se acepta.**

AVS Andalucía

- En los apartados 3.A).a) y b) entienden que debe establecerse una cuantía máxima para la renta de la vivienda arrendada. **Se han eliminado los apartados.**

Sección Segunda. Programas de apoyo a las emergencias residenciales.

Artículo 76. Objeto.

FADECO

- En el punto 1 añadir el término “personas físicas”. **Se acepta.**

TITULO V. INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN, COOPERACIÓN Y FORO VIVE EN ANDALUCÍA

CAPITULO I. Investigación

FADECO

- Consideran que el tenor de los arts. 78 y 79 en su mayor parte parece más propio del Preámbulo de la disposición que del articulado, ya que es más justificativo que determinativo. **Se acepta.**

- En cualquier caso, entienden que se debe contemplar expresamente la participación privada en los proyectos de investigación. **No procede, el programa está previsto solo para universidades andaluzas. Se preverán otras fórmulas de colaboración público-privada, como la "asociación innovadora".**

Artículo 78. Finalidades.

CERMI Andalucía

- Propone incluir líneas de investigación y domótica. **Se acepta y se incluirá como una de las temáticas objeto de investigación en las bases reguladoras de las ayudas.**

Artículo 80. Líneas de actuación.

Podemos e IU

Interesan que se añada un punto dedicado al mapeo de las zonas más afectadas en Andalucía por los procesos de turistificación y gentrificación, para alcanzar una batería de propuestas y limitar los efectos negativos sobre el vecindario tradicional de estas zonas. **Se propone una acción específica que queda englobada dentro del primer punto del artículo sobre líneas de actuación.**

Artículo 83. Destinatarios de las ayudas.

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

- Consideran necesario incluir entre los beneficiarios a los Colegios Oficiales de Arquitectos, el Consejo

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	40/46	

Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, así como los organismos que tengan en sus estatutos la promoción y desarrollo de la actividad investigadora y acciones de innovación sobre la situación de la vivienda en Andalucía y fomento de la arquitectura. **No procede, el programa está previsto solo para universidades andaluzas. Se preverán otras fórmulas de colaboración público-privada, como la "asociación innovadora".**

FADECO

- Han de ampliarse los beneficiarios para comprender Centros de investigación, Clústers y patronales promotores inmobiliarios de ámbito autonómico, que puedan aportar con su actividad conocimiento del sector, innovación e iniciativas. **No procede, el programa está previsto solo para universidades andaluzas. Se preverán otras fórmulas de colaboración público-privada, como la "asociación innovadora".**

Artículo 84. Régimen Jurídico.

Secretaría General para la Administración Pública

- Interesan sustituir la referencia al Plan por la referencia al Capítulo. **Se acepta.**

CAPITULO II. Formación

Artículo 86. Objeto.

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

- Consideran necesario que se incluya que la Administración de Andalucía podrá encomendar a los Colegios Oficiales de Arquitectos y al Consejo Andaluz de Colegios Oficiales la realización de actividades de carácter material técnico o de servicios, o suscribir convenios de colaboración para la realización de las medidas y acciones del artículo 87; y delegar el ejercicio de funciones administrativas relacionada con dichas medidas y acciones. **Se podrá contar con la colaboración de los Colegios en algunas actividades de formación.**

Artículo 87. Medidas.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- En el apartado 2.d.) solicitan la mención expresa a las organizaciones de consumidores y usuarios más representativos. **Entendemos que no es necesario mencionar expresamente a estas organizaciones.**

Consejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo. Dirección General de Formación Profesional para el Empleo.

- Proponen la incorporación de un nuevo apartado dentro de las medidas a adoptar (apartado 1): *"Programación de acciones formativas vinculadas al Catálogo de Especialidades Formativas del Sistema de Formación Profesional para el Empleo"*. **No se considera oportuno puesto que las actuaciones de formación que se contemplan en el Plan no son regladas y por tanto no están vinculadas a dicho catálogo.**

Artículo 88. Destinatarios.

FADECO

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	41/46



- Se han de incluir profesionales del sector de la arquitectura, derecho y economía relacionados con la vivienda. **Se acepta.**

CAPITULO III. Difusión y Premio Vive en Andalucía

Artículo 94. Régimen jurídico.

Secretaría General para la Administración Pública

- Si se expone que los premios se rigen por la normativa de las subvenciones, deben cumplir el requisito de que haya entrega o disposición dineraria y se otorgue previa solicitud del beneficiario, lo que debería recogerse en la regulación. **Se acepta**, y así se recogerá en las bases reguladoras de los premios.

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos

- Solicitan que se indique en el apartado b) el nombre completo de la Ley 38/2003. **No se acepta**, pues ya aparece el nombre completo anteriormente en proyecto.

CAPITULO IV. Programas de cooperación territorial europea

CAPITULO V. Foro Vive en Andalucía

FADECO

- Es necesario que se incorpore en el Preámbulo del Decreto un análisis crítico sobre las funciones desempeñadas por el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, que justifique la propuesta de constitución del Foro Vive. **Sus funciones son diferentes. El Foro no ostenta funciones propias de observatorio.**

Artículo 98. Finalidades.

CCOO, FACUA y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

- Solicitan aclaración sobre el Foro, así como su participación en él, al tratarse de un instrumento muy semejante al Observatorio de la Vivienda de Andalucía, así como que se justifique la necesidad de su creación y la razón de su coexistencia. **Son órganos distintos. El Foro no ostenta funciones propias de observatorio.**

Secretaría General para la Administración Pública

- Expone la necesidad de que se recoja la naturaleza jurídica del Foro, de acuerdo con el art. 88 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre y el art. 5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre. **Se acepta.**

Artículo 100. Funciones.

Secretaría General para la Administración Pública

- Observa que las funciones del Foro Vive en Andalucía coinciden con las funciones que se establecen en el Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, por lo que se tendría que tener en cuenta el artículo 22 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre (establece los requisitos para la creación de órganos, determinando que en ningún caso se podrán crear nuevos órganos sin que en el expediente de su creación quede acreditado que sus funciones y atribuciones les corresponden como propias, por no coincidir con las de otros órganos existentes. Se determina también que en los supuestos en que concurra dicha coincidencia se deberá prever expresamente la supresión o disminución competencial del órgano o unidad administrativa

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	42/46



afectados). Se trata de órganos con funciones distintas. El Foro no ostenta funciones propias de observatorio.

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos

- Sugieren que se haga una somera definición del término “lab-construcción”. Se ha eliminado del texto.

Disposiciones adicionales

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía

- Se interesa la adición de una nueva disposición adicional que establezca el modo de divulgación del Plan Vive. No se considera necesario.

AVRA

- Se propone añadir una nueva disposición adicional al Decreto 149/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con objeto de mantener el carácter de viviendas protegidas mientras permanezcan siendo titularidad de AVRA. Mediante el Plan no puede modificarse un Reglamento.

Disposición adicional segunda. Plazo de aplicación de la obligatoriedad de disponer de plan municipal de vivienda y suelo.

FACUA

- Considera desproporcionado que se se pueda considerar como criterio de priorización para la concesión de las ayudas que el municipio tenga aprobado el Plan Municipal de vivienda y suelo, pues traslada las consecuencias del incumplimiento municipal a los potenciales beneficiarios de las medidas. Se elimina la adicional.

Disposición transitorias

AVRA

- Al objeto de dar cobertura a actuaciones del Programa Regional de Espacios Públicos que sí contaban con compromiso en forma de convenio de ejecución suscrito se propone una nueva disposición transitoria con el siguiente texto:

“Disposición transitoria XXXX. Actuaciones del programa regional de espacios públicos.

Las actuaciones incluidas en el Programa regional de espacios públicos, reguladas en la Orden de la Consejería Obras Públicas y Transportes de 17 de junio de 1998, por la que se aprueba el Programa Regional de Espacios Públicos y se dictan normas para su desarrollo, que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de este Decreto, podrán financiarse hasta su terminación con cargo a los recursos presupuestarios habilitados para el Programa de Regeneración del espacio público urbano del presente Plan.” Se acepta.

Disposición transitoria primera. Ayudas a personas inquilinas del programa de fomento del alquiler y a personas promotoras de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler.

Ministerio de Fomento

- Expone que existe una contradicción entre esta disposición y la disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler. En relación al programa de inquilinos, el día 29 de noviembre de 2014 entró en vigor la Orden FOM/2252/2014, por la que se determina la efectividad de las líneas de ayuda previstas en el Real Decreto 233/2013, de

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	43/46	

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, no existiendo la posibilidad de reconocer nuevas ayudas. **Se acepta.**

- En relación a los programas de promoción de vivienda protegida para alquiler, promoción de vivienda protegida para venta y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos, recuerda que la disposición adicional segunda de la Ley 4/2013 entró en vigor el 6 de junio de 2013; quedando desde esta fecha suprimidas y sin efecto estas ayudas, sin que se puedan reconocer nuevas ayudas. **Se acepta.**

AVRA

- Proponen una redacción alternativa:

"Disposiciones transitoria primera. Ayudas a personas promotoras de viviendas y alojamiento protegido en alquiler."

*"Se podrán reconocer y abonar, en tanto lo permitan las disponibilidades presupuestarias, las ayudas 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 encuentran 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." **Se ha eliminado esta transitoria.***

Disposición transitoria segunda. Ayudas a agencias de fomento del alquiler de los programas de fomento del alquiler de anteriores Planes andaluces de vivienda.

AVRA

- Proponen una redacción alternativa:

"Disposición transitoria segunda. Ayudas del programa de fomento del alquiler de anteriores planes andaluces de vivienda."

*Las solicitudes de ayudas presentadas al amparo del programa de fomento del alquiler de 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 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." **Se acepta.***

Disposición transitoria tercera. Otras actuaciones acogidas a Planes anteriores.

FADECO

- Considera que es necesario incluir "... que no hayan podido adjudicarse ante la falta de demanda adecuada o falta de financiación". **Se acepta.**

- Además es necesario incorporar una referencia clarificadora, similar a esta:

*"Las viviendas del alquiler con opción a compra a 10 años podrán venderse directamente una vez hayan transcurrido 10 años desde que se concedió la calificación definitiva". **Se acepta.***

Disposición transitoria cuarta. Plan Andaluz de Inspección.

AL-ANDALUS y Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía

- Consideran que el Plan de Inspección de viviendas protegidas se elabore anualmente, y teniendo en cuenta a los agentes sociales, entre ellos las organizaciones de consumidores y usuarios. **El periodo de**

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	44/46



vigencia del Plan de Inspección se establece en dos años en el art. 51.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, prorrogables por una anualidad.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

FADECO

- Se interesa añadir una Disposición Final Segunda, más explícita que un nuevo apartado en la prevista Disposición Final Primera, con el siguiente texto:

“Disposición Final Segunda. Habilitación para la agilización y adecuación normativa.

“Por la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de seis meses computado desde la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, se elaborará una propuesta normativa dirigida a la simplificación y reducción de trámites administrativos, con la finalidad de agilizar los procedimientos vinculados con la intervención y control, así como para adecuar la normativa de diseño y calidad de las viviendas protegidas al Código Técnico de la Edificación.” No es objeto del Plan, aunque se está tramitando un proyecto de orden con la finalidad de simplificar los procedimientos de calificación de las viviendas protegidas.

ANEXO I GLOSARIO

Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía

- Se interesa su revisión al objeto de completarlo con términos que no se recogen, así como la exclusión de otros de conocimiento común y generalizado. **No se acepta.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos y Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

“Terminada”

- Interesan adicionar en el concepto la referencia al visado del Certificado Final de Obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y cuando se trate de obras promovidas por la Administraciones Públicas, el Acta de recepción de las obras, para hacerlo concordar con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. **Se acepta.**

Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos

“Terminada”

- En el concepto terminada entienden que se debería indicar construcción, edificio, vivienda o similar o añadir un paréntesis que indique “referido a promociones de viviendas de nueva construcción”. **Se acepta.**

- Lo reflejado en el apartado b) debería aclarar si se está refiriendo al Certificado Final de Obra establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación. **No se considera necesario.**

- Consideran que el apartado c) engloba todo los demás. **Se acepta.**

- En el apartado d) se podría aclarar si el término se está enfocando a un uso de vivienda. **No se considera necesario pues el encabezamiento se refiere a vivienda.**

“Registro municipal de demandantes de vivienda protegida”

- Falta indicar “municipales o de carácter municipal”. **La palabra "municipal" está incluida en el enunciado.**

Código:	BY574839PNUCTTRcG0_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	45/46	

ANEXO II PROGRAMACIÓN

AVRA

- En el anexo II se establece como indicador del programa "inquilinos parque público" el "nº de ayudas". En consonancia como lo advertido para el el articulado de tal programa, se considera oportuno sustituir tal indicador por "nº de medidas de apoyo. **Se acepta.**

ANEXO III FINANCIACIÓN

AVRA

- Advierten que el programa "ayudas a promotores de integración social" cuenta con presupuesto en el anexo III pero no está desarrollado en el articulado. **Se acepta.**

ANEXO IV COEFICIENTES TERRITORIALES

PSOE Andalucía

- Entienden que la territorialización realizada discrimina unos municipios en favor de otros, propiciando la especulación inmobiliaria. **Se ha tenido en cuenta el precio medio de la vivienda libre publicado por el Ministerio de Fomento, elevando los coeficientes donde la diferencia con la vivienda protegida es mayor, pero sin disminuir el precio de la misma vigente en la actualidad, para no perjudicar a los actuales propietarios de viviendas protegidas.**

FADECO

- Consideran que resulta insoslayable incrementar los coeficientes, al menos en algunos casos en los que la asignación efectuada en el Decreto es insuficiente, posibilitando el incremento de los coeficientes en aquellos lugares que cuenten con mayor dinamismo y flujo de población, así como articulando fórmulas legales que permitan un incremento futuro, proponiendo:

- Incluir a Granada Grupo1 coeficiente 1,45.

- Se ha de incluir en el Grupo 2 a las ciudades de Almería, Córdoba, Huelva y Jaén, capitales de provincia todas.

- Entiende que tanto Almería como el resto de capitales andaluzas del grupo 3, deberían alcanzar el menos el coeficiente de 1,30, grupo 2. **Se ha tenido en cuenta el precio medio de la vivienda libre publicado por el Ministerio de Fomento, elevando los coeficientes donde la diferencia con la vivienda protegida es mayor, pero sin disminuir el precio de la misma vigente en la actualidad, para no perjudicar a los actuales propietarios de viviendas protegidas.**

Sevilla, a fecha de la firma electrónica

La Secretaria General de Vivienda

Fdo. Alicia Martínez Martín

Código:	BY574839PNUCTTRcGO_KYTBGNS7qmp	Fecha	28/10/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	46/46	

Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

Nueva valoración de observaciones recibidas en los trámites de audiencia e información pública y en los informes preceptivos.

Con posterioridad a la emisión del informe de fecha 28 de octubre de 2019 sobre valoración de las observaciones recibidas en los trámites de audiencia e información pública y en los informes preceptivos, se han recibido en este órgano directivo los informes emitidos por la Consejería de Hacienda, Industria y Energía, la Consejería de Presidencia, el Consejo Andaluz de Gobiernos locales y el Consejo Andaluz de Colegios Profesionales de Trabajo Social. Examinadas las alegaciones contenidas en dichos informes, se han aceptado las mismas e incorporado a la versión de 22 de noviembre de 2019 del proyecto de Decreto, a excepción de las que a continuación se relacionan, por los motivos que igualmente se incluyen.

Consideraciones Generales**Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Intervención General de la Junta de Andalucía**

- Consideran que se si se proyecta regular un Plan con una vigencia de 10 años, tendría que incluirse en el proyecto la planificación de actuaciones y previsión de financiación para este periodo.

Este plazo de vigencia da un horizonte más amplio para poder desarrollar por completo los programas planteados, pero la revisión prevista en el Plan transcurridos 5 años de vigencia, será la que determine los objetivos y financiación a partir de 2025, con el fin de adaptarlos a las circunstancias y necesidades de dicho periodo.

Consejo Andaluz de Colegios Profesionales de Trabajo Social

- Cuestionan el grado de cumplimiento de los objetivos a alcanzar de cada uno de los programas propuestos, en especial los dedicados a la promoción de nuevas viviendas, y consideran que deben incluirse para cada objetivo los instrumentos, fuentes y variables para la correcta evaluación de los resultados previstos.

En el proyecto de Decreto figuran los programas con sus indicadores y, en los casos que así se prevé, el importe estimado de su financiación. Las fuentes de financiación se reflejan en la memoria económica del proyecto.

- Solicitan que se considere a las personas inmigrantes como uno de los sectores de población con mayor vulnerabilidad y posibilidades de exclusión social.

Se consideran personas de especial protección en el artículo 5 del Plan las que se encuentran en riesgo o situación de exclusión social, las que tienen ingresos por debajo del umbral de la pobreza y las personas sin hogar, grupos en los cuales pueden encontrarse las personas inmigrantes, por lo que se considera una reiteración innecesaria incluir además a las personas inmigrantes que se encuentren en dichas situaciones.

Consejo Andaluz de Gobiernos Locales

- Plantean la conveniencia de una participación más intensa de los gobiernos locales andaluces.

Además de solicitar el informe preceptivo objeto de esta valoración, en el trámite de audiencia del proyecto se le ha trasladado a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), así como a la Asociación de Promotores Públicos de Andalucía (AVS), integrados en su mayor parte por empresas municipales.

Por otra parte, en el desarrollo de los distintos programas del Plan, se recabará la participación tanto del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, como de de las entidades mencionadas.

Código Seguro De Verificación:	BY5749ZAUHN6HTM9XZT2NAECX4P5W	Fecha	28/11/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/5	
				



Preámbulo

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Intervención General de la Junta de Andalucía

- En el apartado IV, y en relación con los anexos se afirma que en ellos se recogen "... los objetivos e indicadores y la estimación de su coste y fuentes de financiación ..."; sin embargo las fuentes de financiación no se especifican en el Anexo III Financiación.

Se elimina del preámbulo la alusión a las fuentes de financiación, que aunque no se recogen en el anexo III del proyecto, aparecen en la memoria económica del mismo.

Consejo Andaluz de Colegios Profesionales de Trabajo Social

- Proponen que se indique en el siguiente texto "Las actuaciones contempladas en el referido Plan se ajustan a una situación del mercado inmobiliario generada como consecuencia de la gran crisis económica y financiera a nivel mundial", que esta última crisis sufrida a partir de 2008, donde la vivienda ha jugado un papel protagonista, es la tercera crisis de este tipo que ha sufrido España desde los años 70.

Consideramos innecesaria la puntualización.

Artículo 10. Inspección.

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Secretaría General de Industria, Energía y Minas

- Proponen añadir para los casos de rehabilitación de edificios a los que le sea de aplicación el Código Técnico de Edificación, que no se otorgue licencia previa de obra o en su caso de ocupación, si no cumple con las especificaciones reglamentarias establecidas en dicho código; así como instrumentar algún sistema para que si no se cumple dichas especificaciones se contemple este hecho como sancionable.

No procede incluir esta propuesta en el Plan, pues la concesión de dichas licencias es competencia municipal. De todos modos, estimamos que no es necesario, pues debemos presumir que los técnicos municipales comprobarán antes de la expedición de las licencias que las obras proyectadas cumplen con la normativa de aplicación.

Artículo 11. Evaluación y ejecución

Consejo Andaluz de Gobiernos Locales

- Solicitan que se integren en la Comisión dos representantes de los gobiernos locales, a propuesta de la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación.

Se acepta que haya uno, no dos representantes de los gobiernos locales.

Artículo 18. Superficie y diseño para la calificación.

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Secretaría General de Industria, Energía y Minas

- Crean conveniente que en el apartado 6 se recuerde el cumplimiento de la normativa en materia de eficiencia energética.

No es necesario, precisamente lo que se pretende es realizar excepciones a las normas de diseño contempladas en este artículo cuando se justifique su necesidad, entre otras razones, por la mejora de la eficiencia energética.

CAPÍTULO II. Programas de vivienda protegida en venta o alquiler.

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Secretaría General Técnica

Código Seguro De Verificación:	BY5749ZAUFHN6HTM9XZT2NAECX4P5W	Fecha	28/11/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/5	



- Proponen añadir un artículo previo en el que se recojan, clasifiquen y definan cuáles son los programas incluidos en el Plan, para después entrar a regular cada uno de ellos pormenorizadamente.

No se considera necesario. Puede consultarse la relación de programas en el índice del proyecto.

Artículo 42. Disposiciones particulares. Programa de rehabilitación de viviendas.

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Secretaría General de Industria, Energía y Minas

- Proponen añadir un requisito en el apartado 2.B, relativo a que se justifique que las soluciones propuestas cumplen las exigencias en cuanto a la normativa de aplicación de eficiencia energética.

Los requisitos a que se refiere el apartado son los que tienen que cumplir las viviendas objeto de la actuación, no las actuaciones para las que se solicita la ayuda. En todo caso, se supone que las soluciones técnicas deben cumplir con la normativa aplicable.

Artículo 44. Disposiciones particulares. Programa de rehabilitación de edificios.

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Secretaría General de Industria, Energía y Minas

- Proponen añadir un requisito en el apartado 2, en que se justifique que las soluciones propuestas cumplen las exigencias en cuanto a la normativa de aplicación de eficiencia energética.

Los requisitos a que se refiere el apartado son los que tienen que cumplir los edificios objeto de la actuación, no las actuaciones para las que se solicita la ayuda. En todo caso, se supone que las soluciones técnicas deben cumplir con la normativa aplicable.

Artículo 46. Disposiciones particulares. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública.

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Secretaría General de Industria, Energía y Minas

- Proponen añadir un requisito en el apartado 2.B, en que se justifique que las soluciones propuestas cumplen las exigencias en cuanto a la normativa de aplicación de eficiencia energética.

Los requisitos a que se refiere el apartado son los que tienen que cumplir las viviendas objeto de la actuación, no las actuaciones para las que se solicita la ayuda. En todo caso, se supone que las soluciones técnicas deben cumplir con la normativa aplicable.

Artículo 47. Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Secretaría General de Industria, Energía y Minas

- Sugieren que las actuaciones a financiar deben garantizar que la letra en la Escala de Calificación energética esté por encima del valor exigido en la norma de aplicación.

Esta exigencia puede encarecer tanto el coste de la rehabilitación energética de algunos edificios en estado muy deteriorado, que imposibilite la realización de la actuación, siendo necesario que al menos se contemple dicha actuación, aunque con una exigencia menor a la propuesta. Por ello, la garantía de mejora en al menos una letra parece una solución adecuada.

Artículo 52. Disposiciones particulares. Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Secretaría General Técnica

- Sugiere que se incorpore la definición de las áreas de regeneración urbana y accesibilidad.

Se considera que queda suficientemente claro cuales son estas áreas.

Código Seguro De Verificación:	BY5749ZAUFHN6HTM9XZT2NAECX4P5W	Fecha	28/11/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/5	



Consejo Andaluz de Colegios Profesionales de Trabajo Social

- Creen que debería hacerse referencia a los profesionales del sector del ámbito social.

No se considera necesario mencionarlos expresamente, dado que se incluyen como destinatarias las personas físicas o jurídicas públicas o privadas propietarias de los trabajos, que cumplan con los requisitos y objetivos propuestos en la convocatoria, así como a la ciudadanía en general.

Disposición adicional novena (octava en esta nueva versión: disposición transitoria cuarta). Programas y bases reguladoras de anteriores planes de vivienda.

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Intervención General de la Junta de Andalucía

- Creen que sería recomendable, por seguridad jurídica, añadir en el apartado 1: “y en lo que no se opongan a lo establecido en el presente Decreto.”

No se considera necesario añadir tal aclaración.

Disposición transitoria tercera (en esta nueva versión: transitoria segunda). Otras actuaciones acogidas a planes anteriores

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Secretaría General Técnica

- Proponen que se aclare la naturaleza jurídica de la medida que se establece en dicha disposición, pues parece que es una medida que afecta a la ejecución de un subvención o ayuda anteriormente concedida. En cualquier caso y de acuerdo con el texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía no debería tratarse de una condonación.

Efectivamente, la medida a que se refiere la disposición, que ya se contempla en el artículo 33 del vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, con el mismo contenido, no es una ayuda, sino que lo que se regula es que cuando se transmita una vivienda protegida antes de la finalización del plazo previsto en el correspondiente Plan, pueda no exigirse la devolución de las ayudas autonómicas recibidas para la adquisición de la vivienda en cuestión, cuando concurren determinadas circunstancias en las que la venta resulta necesaria, como son ejecución hipotecaria, situación de desempleo, disminución de ingresos, etc.

ANEXO I. GLOSARIO DE CONCEPTOS UTILIZADOS EN ESTE DECRETO

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Intervención General de la Junta de Andalucía

- Sugieren añadir los conceptos “mujeres embarazadas sin recursos” y “familias con ingresos debajo del umbral de pobreza”.

No se considera necesario incluir estas definiciones.

Consejo Andaluz de Colegios Profesionales de Trabajo Social

- Deberían incluirse los términos “exclusión residencial” y “vulnerabilidad residencial”, ambos citados en varias ocasiones.

Dado que cuando se utilizan esos términos se añade que estas situaciones han de ser valoradas por los servicios sociales comunitarios, se prefiere no incluir la definición de los mismos.

- Sería oportuno conocer las fuentes utilizadas en la definición de los distintos términos.

No se considera necesario reflejarlas en el Plan.

ANEXO II. OBJETIVOS

Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Intervención General de la Junta de Andalucía

Código Seguro De Verificación:	BY5749ZAUFHN6HTM9XZT2NAECX4P5W	Fecha	28/11/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/5	
				



- Aprecian las siguientes discordancias con el ANEXO III. FINANCIACIÓN:

- Los programas de “Promoción de Viviendas en Suelos VP-30%” y de “Autopromoción” no se incluyen en el Anexo III.

Efectivamente, aunque en estos programas se recogen objetivos de calificación de viviendas, no se prevé en esta primera fase del Plan conceder ayudas, razón por la que no se ha recogido financiación para los mismos.

- Con respecto al programa de “Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico”, se prevé financiación en anualidades, donde no se ha fijado ningún objetivo.

Esto se debe a que son actuaciones cuya ejecución comprende varios ejercicios, en los que se producen pagos, pero el objetivo se computa cuando se finaliza la actuación.

- Los programas “Permutas y bolsa de oferta de vivienda”, “Incorporación de viviendas al parque público”, e “Inquilinos parque público” no se incluyen en el Anexo III.

Todos estos programas no están incluidos en el Anexo III, porque no está previsto que supongan gastos. Por otra parte, en relación al programa de “Inquilinos parque público” el indicador “nº de ayudas” que aparece es erróneo, habiéndose modificado ya por “nº de medidas”.

Sevilla, a fecha de la firma electrónica.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA

Fdo. Alicia Martínez Martín

Código Seguro De Verificación:	BY5749ZAUFHN6HTM9XZT2NAECX4P5W	Fecha	28/11/2019	
Firmado Por	ALICIA MARTINEZ MARTIN			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/5	

