

INFORME SSCC2020/10- PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN “VIVE EN ANDALUCÍA”, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030.

Asunto. Disposición de carácter general: decreto. Competencia administrativa: urbanismo. Plan “Vive en Andalucía” de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030. Derogación del Decreto 229/2002, de 10 de septiembre, y el Decreto 141/2016, de 2 de agosto.

Remitido por la Ilma. Sra. Secretaria General de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio proyecto de Decreto referenciado, para la emisión del informe preceptivo que contempla el artículo 78.2.a) del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, se formulan los siguientes:

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 27 de febrero de 2020 tuvo entrada en el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía oficio de petición de informe preceptivo sobre proyecto de Decreto arriba referenciado, acompañándose el expediente.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. El presente proyecto de Decreto tiene por objeto regular el Plan “Vive en Andalucía”, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030. Según la Memoria Justificativa y sobre el cumplimiento de los principios de buena regulación:

“El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se reguló por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto. A su amparo se han realizado actuaciones que se han revelado insuficientes para alcanzar los objetivos de garantizar el acceso a la vivienda a quienes solicitan protección para el alquiler o la compra de una vivienda a precio asequible. Parte de los programas previstos en el Plan se han reglamentado y puesto en marcha, pero otros no se han iniciado. Asimismo, los años de vigencia transcurridos han puesto de manifiesto que algunos programas, cuya existencia sigue siendo necesaria, no han funcionado correctamente debido a la complejidad de sus trámites, siendo preciso un nuevo diseño que agilice los procedimientos para lograr que las ayudas cumplan la finalidad para la que fueron reguladas.

(...) El vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 nació al amparo del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, que en una situación de salida de la crisis y de descenso de la vivienda protegida, no contemplaba objetivos de construcción de nuevas viviendas, sino que estaba centrado en las ayudas al alquiler y en la rehabilitación, dejando de lado las actuaciones de fomento para la promoción de vivienda en venta y en alquiler con opción a compra que, sin embargo, pueden ser aconsejables en el marco económico actual.



| | | | | |
|----------------------------|--|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 1/20 | |

El incremento de los precios de la vivienda en venta y en alquiler que se está produciendo en los últimos dos años, especialmente en las grandes ciudades, unido a la reactivación del mercado de la vivienda libre, hacen necesario volver a promover viviendas a precio asequible, para dar respuesta a los jóvenes y, en general, a quienes acceden a su primera vivienda, que incrementen la oferta de vivienda protegida tanto en alquiler como en venta, teniendo en cuenta además que en la actualidad se estima que existe en nuestra Comunidad Autónoma suelo reservado para la construcción de 285.000 viviendas protegidas.

En cuanto a los programas puestos en marcha en materia de rehabilitación al amparo del Plan 2016-2020, no ha sido posible con los recursos destinados cubrir las necesidades del parque residencial andaluz, teniendo en cuenta que según el último censo de Población y Viviendas de 2011, la mitad de las viviendas principales de Andalucía se construyeron antes de 1980, por lo que nos encontramos en nuestro territorio con un parque residencial envejecido. Se hace necesario seguir impulsando la rehabilitación de dicho parque a través de este nuevo Plan "Vive en Andalucía", de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, con ayudas para el fomento de la conservación y la mejora de la eficiencia energética, además de la mejora de la accesibilidad (...)"

SEGUNDA.- Hemos de apuntar que en el ámbito de la vivienda, las competencias de la Comunidad Autónoma se encuentran contenidas en el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, según el cual corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:

"a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

b) La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito".

No obstante, también concurre el título competencial del Estado ex artículo 149.1.13ª de la Constitución, que atribuye la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. En este sentido y sin perjuicio de la vigencia del Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2013-2016 en todas las previsiones en él contenidas que sigan desarrollándose y produciendo efectos, mediante Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, se aprobó el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Ante la confluencia de ambos títulos competenciales, observando la legislación básica, las Comunidad Autónoma pueden regular aspectos en materia de vivienda que afecten a su territorio, introduciendo diferentes modelos de actuación, a través de los cuales se llegue a unos resultados equivalentes a los contemplados en aquélla, particularizando las previsiones globales, siendo esencial



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43Cve802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 2/20 | |

el equilibrio y la cooperación. Por otro lado, el Estado tiene competencia para consignar ayudas con base a ese título genérico, lo que no obsta para que las Comunidades Autónomas puedan concretar o desarrollar las mismas.

Así lo expone la STC 112/2013, de 9 de mayo:

“Dentro de la competencia de dirección de la actividad económica general tienen cobijo también las normas estatales que fijen las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, así como las previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector. Este razonamiento es también aplicable al sector de la vivienda, y en particular, dentro del mismo, a la actividad promocional, dada su muy estrecha relación con la política económica general, en razón de la incidencia que el impulso de la construcción tiene como factor del desarrollo económico y, en especial, como elemento generador de empleo (STC 152/1988, de 20 de julio, FJ 2).

La STC 152/1988, de 20 de julio, distingue en su fundamento jurídico 4 cuatro aspectos en los cuales se puede admitir la competencia estatal de fomento en materia de vivienda: la definición de las actuaciones protegidas; la regulación esencial de las fórmulas de financiación adoptadas (créditos cualificados, subsidiación de préstamos y subvenciones); el nivel de protección; y, la aportación de recursos estatales. En consecuencia, «la regulación estatal de cada uno de estos cuatro aspectos no invade competencia autonómica alguna, pues se halla legitimada por lo dispuesto en el art. 149.1.13 CE».

Ahora bien, «ello no significa que las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda hayan de quedar absolutamente desprovistas de cualquier atribución por lo que se refiere a las actuaciones protegibles en el sector. Por un lado, es evidente que, en función de aquellas competencias estatutarias, pueden definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado, con cargo a sus propios recursos ... Pero además, para la ejecución de la normativa estatal reguladora de las actuaciones protegibles que, como diremos más adelante, les corresponde, las Comunidades Autónomas deben contar con un margen de libertad de decisión que les permita aplicar las medidas estatales adaptándolas a las peculiares circunstancias de su territorio, sin perjuicio del respeto debido a los elementos indispensables que las normas estatales arbitran para alcanzar los fines de política económica general propuestos.

Sólo de esta manera es posible conciliar el ejercicio de las competencias del Estado sobre la planificación y coordinación en el sector económico de la vivienda, incluida la utilización instrumental de sus competencias sobre las bases de ordenación del crédito, con las competencias autonómicas en materia de vivienda. Así, si las primeras legitiman una intervención del Estado que condiciona en parte la globalidad de la política de vivienda de cada Comunidad Autónoma, dicha intervención no puede extenderse, so pretexto de un absoluto igualitarismo, a la regulación de elementos de detalle de las condiciones de financiación que la priven de toda operatividad en determinadas zonas del territorio nacional. Antes bien, a las Comunidades Autónomas corresponde integrar en su política general de



| | | | | |
|----------------------------|--|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 3/20 | |

vivienda las ayudas reguladas por el Estado para el cumplimiento de las finalidades a que responden, con capacidad suficiente para modalizar, en su caso, las reglas generales, al objeto de conseguir una sustancial igualdad de resultados». (FJ 4).

En el mismo sentido, se han pronunciado las SSTC 59/1995, de 17 de marzo (LA LEY 13060/1995), y 61/1997, de 20 de marzo, al admitir la facultad estatal de intervenir en materia de vivienda amparándose en el art. 149.1.13 CE.

(...) Estamos pues, en un ámbito material en el que el diseño del texto constitucional propugna un equilibrio entre los diferentes sujetos constitucionales en presencia, que deberán repartirse facultades sin en ningún caso anular a los otros y teniendo siempre presente la necesidad de cooperación entre ellos.

(...) En atención a los títulos competenciales estatales y autonómicos que resultan de aplicación en esta materia, nos encontramos en el ámbito de lo dispuesto en el fundamento jurídico 8 b) de la meritada STC 13/1992, que concurre cuando el Estado ostenta un título competencial genérico de intervención que se superpone a la competencia de las Comunidades Autónomas sobre una materia, aun si ésta se califica de exclusiva, o bien tiene competencia sobre las bases o la coordinación general de un sector o materia, correspondiendo a las Comunidades Autónomas las competencias de desarrollo normativo y de ejecución, incluyendo en las mismas las relacionadas con la gestión de los fondos. En estos supuestos «el Estado puede consignar subvenciones de fomento en sus Presupuestos Generales, especificando su destino y regulando sus condiciones esenciales de otorgamiento hasta donde lo permita su competencia genérica, básica o de coordinación, pero siempre que deje un margen a las Comunidades Autónomas para concretar con mayor detalle la afectación o destino, o, al menos, para desarrollar y complementar la regulación de las condiciones de otorgamiento de las ayudas y su tramitación» [STC 13/1992, FJ 8 b)]".

A la luz de esta jurisprudencia, entendemos que el proyecto se adecúa a la misma, sin perjuicio de que sus previsiones hayan de estar en concordancia con lo dispuesto en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como cualquier otra norma estatal que pudiera dictarse en el ejercicio de las competencias derivadas del artículo 149.1.13 de la Constitución, en todo aquello que suponga el desarrollo y gestión de dicho Plan por la Comunidad Autónoma.

La necesaria cooperación con la Administración del Estado en esta materia, se ha plasmado en el Convenio con la Junta de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal, aprobado por Resolución de 1 de agosto de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, el cual tiene por objeto el establecimiento de las pautas de colaboración y los compromisos mutuos de las partes, en orden a garantizar la ejecución de dicho Plan Estatal, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante la acción coordinada de ambas Administraciones.



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 4/20 | |

Para finalizar, sobre la eventual modificación de las previsiones contenidas en este tipo de Planes, como dice la STS de 6 de febrero de 2012, Rec. nº 175/2011:

“El hecho de que en un determinado momento (diciembre de 2008) y bajo ciertas condiciones económicas se apruebe un plan para la promoción de la vivienda y su rehabilitación, con una duración cuatrienal, no impide al Gobierno que ulteriormente (diciembre de 2010) y ante circunstancias económicas sobrevenidas altere, modifique o derogue aquel plan, cualquiera que fuera el contenido de sus previsiones, mediante otro instrumento normativo del mismo rango (Real Decreto) para los años 2011 y 2012. Un Real Decreto no goza de mayor jerarquía que otro, de modo que lo aprobado por Real Decreto por Real Decreto puede ser modificado”.

TERCERA.- Sobre el marco legal del presente proyecto de Decreto debemos comenzar señalando que el artículo 47 de la Constitución proclama, como principio rector de la política social y económica, que: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”.*

Centrándonos ya en el ordenamiento autonómico andaluz, el Estatuto de Autonomía establece en su artículo 25 que: *“Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten”.*

Asimismo, el artículo 37.1.22º consagra como principio rector de las políticas públicas de los poderes de la Comunidad Autónoma: *“El uso racional del suelo, adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas”.*

Del mismo modo pueden citarse la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y su Reglamento, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Pero el fundamento inmediato lo constituye la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que en su artículo 12.1 dispone que *“La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta Ley, para el período de vigencia al que se refiera”.*

El apartado 2 contempla los requisitos mínimos del Plan, mientras que el apartado 3 dispone que *“El Plan será elaborado por la Consejería competente en materia de vivienda y aprobado por el Consejo de Gobierno. En el procedimiento de elaboración será oída la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación”.*



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 5/20 | |

En lo que se refiere a las Entidades Locales, el artículo 91.2 del Estatuto de Autonomía establece que los Ayuntamientos tendrán competencias propias sobre las siguientes materias: “ a) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística. b) Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial. c) Gestión de los servicios sociales comunitarios”.

Por su parte, el artículo 1.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, dispone que las Administraciones Locales “dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente”.

Como competencias propias, el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establece que la corresponden a los municipios andaluces:

“Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye: a) Promoción y gestión de la vivienda. b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico. c) Adjudicación de las viviendas protegidas. d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica”.

Por otra parte, el artículo 9.3 de la citada Ley 5/2010, de 11 de junio, regula como competencia propia de los municipios: “Gestión de los servicios sociales comunitarios, conforme al Plan y Mapa Regional de Servicios Sociales de Andalucía, que incluye: a) Gestión de las prestaciones técnicas y económicas de los servicios sociales comunitarios. b) Gestión del equipamiento básico de los servicios sociales comunitarios. c) Promoción de actividades de voluntariado social para la atención a los distintos colectivos, dentro de su ámbito territorial”.

En materia urbanística el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, dispone que los municipios ejercerán como competencia propia: “Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación”.

Por último, debe resaltarse el ya mencionado Convenio de colaboración con la Junta de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

CUARTA.- En cuanto a la estructura, que razonamos correcta, el borrador de Decreto consta de 94 artículos, diez disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, dos disposiciones finales y cuatro anexos.



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 6/20 | |

QUINTA.- Entendemos que se ha cumplimentado hasta ahora la tramitación procedimental prevista con carácter general, para la elaboración de los decretos, en el artículo 45 de la Ley 6/2006, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5.1.- Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, *“ En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios”*. Debería desarrollarse de manera más amplia en la Parte Expositiva la adecuación a dichos principios.

5.2.- De acuerdo con los artículos 43.5 y 45.1.c) de la Ley 6/2006 de 24 de octubre, se recomienda motivar debidamente en el expediente que el trámite de audiencia a la ciudadanía cuyos derechos e intereses legítimos se han considerado afectados por la ley proyectada se haya conferido precisamente a través de cada una de las organizaciones y asociaciones que constan en el mismo, en cuanto se consideren que la agrupe o la represente y que sus fines guardan relación directa con el objeto de la disposición.

5.3.- Del mismo modo y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, ha de certificarse que se ha dado audiencia a las asociaciones de municipios y provincias *“de mayor implantación”* en la Comunidad Autónoma.

5.4.- Respecto al dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía, de acuerdo con el artículo 17.3 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, según el cual requerirán informes preceptivos los *“Proyectos de reglamentos que se dicten en ejecución de las leyes”*.

Según Dictamen del Consejo de Estado 41/2010, de 17 de febrero:

“El Tribunal Constitucional en su Sentencia 18/1982, de 4 de mayo, sostiene que son «reglamentos ejecutivos» “aquéllos que están directa y concretamente ligados a una ley, a un artículo o artículos de una ley, o a un conjunto de leyes, de manera que dicha ley (o leyes) es completada, desarrollada, aplicada, pormenorizada y cumplimentada o ejecutada por el reglamento. Son reglamentos que el Consejo de Estado ha caracterizado como aquéllos «cuyo cometido es desenvolver una ley preexistente o que tiene por finalidad establecer normas para el desarrollo, aplicación y ejecución de una ley» . En consecuencia, en el presente caso entendemos que no se requiere la intervención del Consejo Consultivo, dado que a tenor de lo advertido y de su Dictamen 290/2008, de 28 de mayo, no estamos ante un proyecto de reglamento dictado en ejecución de la ley”.

Pues bien, el presente proyecto se dicta en virtud de lo dispuesto en el artículo 12.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, referido a la elaboración y requisitos del Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma, que contiene un mandato jurídico para la elaboración de un “Plan”, pero que en puridad no



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 7/20 | |

desarrollaría la mentada ley en los términos expuestos. Por tanto, entendemos que no procede el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo.

5.5.- Conforme a lo dispuesto en el Artículo 2 .1 del Decreto 263/2011, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales: “A los efectos de lo previsto en el artículo 57.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, se deberá solicitar el informe preceptivo del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales en el procedimiento de elaboración de los anteproyectos de leyes, planes y proyectos de disposiciones generales que se elaboren por las instituciones y órganos de la Comunidad Autónoma de Andalucía siempre que las mismas pudieran afectar al ejercicio de las competencias propias de la administración local establecidas en los artículos 9 y 15 de la LAULA o en la legislación sectorial”. No consta en el expediente remitido la realización del referido trámite, lo que debería subsanarse.

SEXTA.- Pasando ya al texto del proyecto, hemos de efectuar una serie de consideraciones generales:

6.1.- En primer lugar se recomienda valorar la incidencia de la situación generada por el COVID19 en la Comunidad Autónoma, de modo que ello pudiera influir en las previsiones contenidas en el proyecto.

6.2.- Apuntamos que el artículo 11.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, alude a planes “de vivienda y suelo”, mientras que el presente borrador lo hace respecto a “vivienda y rehabilitación y regeneración urbana”, omitiendo en su título cualquier referencia al “suelo”. Por otra parte y como antesala, se añade el concepto de “Plan Vive en Andalucía”, que tampoco tiene reflejo en la Ley 1/2010, de 8 de marzo. En definitiva, el título del Plan debería atenerse al que figura en el artículo 11.1 de la citada Ley: “Plan de Vivienda y Suelo”. Por otro lado, se advierte que alguno de los Programas podría no guardar relación con la vivienda o el suelo, como sucede por ejemplo con el Plan “Vive tu Ciudad”.

6.3.- Adviértase que las ayudas contempladas en el proyecto de Decreto remitido, derivadas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, cuya gestión y concesión corresponda a las Comunidades Autónomas, así como aquellas que prevean el establecimiento de requisitos complementarios por parte de éstas, debido a su carácter básico, habrán de atenerse a las disposiciones de dicho Plan, así como al Convenio de colaboración con la Junta de Andalucía, para la ejecución del mismo. No obstante, advertimos que dicho Plan Estatal concluirá en el año 2021.

Cuando alguno de los Programas o ayudas reguladas por el proyecto, ya estén previstos expresamente en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así debería constatarse en el articulado, debiendo estar a los requisitos regulados en dicho Plan, sin perjuicio de cuantas otras previsiones pudiera establecer la Comunidad Autónoma para complementar o mejorar dichos Programas o ayudas.

6.4.- El proyecto alude en reiteradas ocasiones a la preferencia de personas destinatarias de actuaciones del Plan. En atención a ello deberían tenerse en cuenta su compatibilidad con las



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 8/20 | |

disposiciones contenidas en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2010, de 10 de enero, pues pueden suscitarse contradicciones o disfuncionalidades con dicha norma.

Esta óptima coherencia resulta de especial trascendencia cuando se trata de la prevalencia de ciertas personas o colectivos, pues conforme a lo preceptuado en el artículo 10.2 de dicho Reglamento: *“Cuando los planes de vivienda y suelo, tanto autonómico como municipal, establezcan para determinados programas criterios de preferencia específicos, los mismos tendrán prioridad sobre lo establecido en el apartado anterior y, sólo en el supuesto de no existir demandantes que cumplan con dichos criterios, se podrán adjudicar las viviendas a otras personas inscritas en los Registros Públicos Municipales según el orden de preferencia establecido en las bases reguladoras”*.

6.5.- Con carácter general, téngase en cuenta los límites económicos impuestos en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, según el cual *“En dichos planes autonómicos se determinarán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler”*.

6.6.- En función de lo señalado en el artículo 12.2.d) de la ley 1/2010, de 8 de marzo, debería expresarse el modo de financiación de cada uno de los programas, y concretamente si se ejecutarán mediante financiación estatal o autonómica, así como cuáles serán programas complementarios de las estatales y cuáles propios de la Comunidad Autónoma.

6.7.- Existen algunas actuaciones en las que se prevé la intervención de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, las cuales habrían de fundamentarse en alguna de las funciones previstas en el Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de dicha Agencia.

6.8.- Los conceptos relativos al uso de medios electrónicos, como por ejemplo *“página web”*, deberían adaptarse a lo dispuesto en el Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

6.9.- Aunque posteriormente se analizarán de forma individual, los Programas que se regulan en el proyecto deberían delimitar mejor su ámbito subjetivo y objetivo, toda vez que en algunos de ellos existen contradicciones y dudas interpretativas que pueden derivar en confusión a la hora de su aplicación práctica, como sucede con la Red de Viviendas gestionadas por las Entidades del Tercer Sector de Acción Social.

6.10.- Téngase en cuenta que con arreglo a lo preceptuado en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, los planes autonómicos determinarán ayudas para garantizar que *“las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler”*.



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 9/20 | |

6.11.- Por último, recordamos que según la Ley 1/2010, de 8 de marzo, el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo habrá de tener el contenido mínimo establecido en su artículo 12.2.

SÉPTIMA.- Entrando en el análisis pormenorizado del texto, se realizan las siguientes apreciaciones:

7.1.- **Parte Expositiva.** Debería hacerse una referencia más concreta al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, al que se remiten varios preceptos, así como al Convenio de colaboración suscrito con el Estado para la ejecución de dicho Plan.

En el tercer párrafo podría aludirse además de los artículos 37.1.22º y 56.1.a) del Estatuto de Autonomía, al artículo 25.

7.2- **Artículo 1.** En el apartado 2 advertimos que en la revisión del Plan “*a partir del año 2025*”, habría de computarse más concretamente su *dies a quo*, como podría ser desde la entrada en vigor del mismo, añadiendo que ello no obsta su prórroga *ex* artículo 12.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

7.3.- **Artículo 3.** Debería reformularse la redacción del segundo párrafo del apartado 2, pues se desconoce el sentido de los “*procesos de concertación*”, así como la mención a la “*Administración corporativa*” para la suscripción de convenios con el fin de lograr los objetivos del Plan.

7.4.- **Artículo 5.** En el apartado 1.g) debería precisarse que se comprende dentro de las “*personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía*”.

7.5.- **Artículo 6.** En el apartado 2 téngase en cuenta que la aprobación de bases reguladoras para la selección de las actuaciones y la concesión de las ayudas, habrá de ser conforme a las previsiones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, especialmente al contenido de su artículo 7, el cual determina los requisitos generales de las personas beneficiarias de las mismas.

En el apartado 3 debe aclararse el régimen de adaptación al Plan por parte de los municipios, dado que no se fija ningún plazo para ello. Téngase en cuenta que dicha adaptación por parte de los Ayuntamientos, para mantener la “*necesaria coherencia*”, es obligatoria *ex* artículo 13.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

7.6.- **Artículo 7.** En el apartado 4 advertimos que el contenido mínimo de los planes municipales de vivienda y suelo, ya está contemplado en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, por lo que no podrían establecerse mediante orden, sin perjuicio de su revisión o adaptación al presente Plan.



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 10/20 | |

En el apartado 5 se reproduce el contenido del apartado 6 del artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, por lo que debería citarse expresamente dicho precepto. Además, recomendamos que se indique un plazo para que cada Ayuntamiento proceda a remitir el plan municipal de vivienda y suelo.

7.7.- **Artículo 8.** Se desconoce si los promotores que elaborarán un Plan de Intervención Social, podrán ser tanto públicos como privados, lo que tendría que especificarse.

7.8.- **Artículo 11.** Tendría que justificarse la composición de la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan, en cuanto a la representación de las entidades que se enumeran en el apartado 2.

Debería especificarse si la realización de funciones en la Comisión por parte de sus miembros será objeto de indemnización o no, sobre todo respecto a la concurrencia efectiva a las reuniones, conforme a las previsiones contenidas en el Decreto 54/1989, de 21 de marzo, sobre indemnizaciones por razón del servicio de la Junta de Andalucía.

Dentro del apartado 2, y concretamente respecto al párrafo a), en caso de que la Comisión de Seguimiento conforme un órgano colegiado de carácter institucional, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta del Estatuto de los Trabajadores, han de incluirse las organizaciones empresariales más representativas a nivel estatal.

Igualmente, en el párrafo b) del apartado 2, no sólo deberían incluirse las organizaciones sindicales más representativas “a nivel autonómico”, sino también estatal, conforme a lo previsto en el artículo 6 de la Ley Orgánica 11/1985, de 2 de agosto, de Libertad Sindical.

En el apartado 8.a) ha de concretarse en qué consistirá que la Comisión de Seguimiento sea “consultada”, y si ello implicará la evacuación de un informe preceptivo. Así mismo sería recomendable que se delimitarse un plazo para la evacuación del informe del grado de consecución de los objetivos previstos en ejecución del Plan.

7.9.- **Artículo 12.** En el apartado 1.e) respecto a las entidades que se enuncian, resulta impreciso el hecho de que “*quede garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso*”.

7.10.- **Artículo 13.** Entendemos que en el apartado 10 se está previendo una memoria distinta de la regulada en el apartado 5.

7.11.- **Artículo 16.** Ponemos de manifiesto que el cambio en la calificación puede ocasionar, a su vez, una modificación del tipo o naturaleza de las ayudas otorgadas, por lo que deberían explicitarse las consecuencias que podría conllevar.

7.12.- **Artículo 22.** Debería revisarse la redacción del precepto, con el fin de diferenciar, por un lado, el supuesto típico de cesión en alquiler a los grupos con el índice de renta señalado, y por otro, la posibilidad de destinar las viviendas a las cooperativas de cesión de uso. No obstante, el artículo



| | | | | |
|----------------------------|--|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 11/20 | |

17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, parece no permitir esta elección, dado que sólo alude a “grupos con menor índice de renta”. Además, tampoco cabría la posibilidad de derivar en los ayuntamientos la facultad de destinar el porcentaje del 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración.

7.13.- **Artículo 23.** Presumimos que el procedimiento para la selección de las personas adjudicatarias será el previsto con carácter general en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, lo cual debería indicarse de manera expresa, sin perjuicio de que a continuación y de manera separada, se prevea la posibilidad de un procedimiento simplificado. Este procedimiento no se regula en citado Reglamento, lo que se apunta a fin de guardar la debida coherencia entre dicha norma y el presente proyecto. Pero es que además, el artículo 11.2 de dicho Reglamento establece un plazo de 30 días para efectuar la remisión de la relación priorizada de personas demandantes de vivienda por parte de los Ayuntamientos, sin contemplar ningún plazo de 15 días u otro diferente.

7.14.- **Artículo 26.** Debería mejorarse la redacción del primer párrafo a efectos de su mejor comprensión, explicitándose el concepto de “puesta en carga” en el contexto del precepto. Ello se reitera para el **Artículo 28.4.**

7.15.- **Artículo 30.** Habría de determinarse cómo y quién tendrá que llevar a cabo la construcción de las viviendas, como si hacía el artículo 45 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, cuando su apartado 3 indicaba que “Las personas autoconstructoras aportarán su propia mano de obra. Se agruparán en cooperativa de viviendas, a fin de dotarse de personalidad jurídica única, y actuarán como personas promotoras y constructoras de la actuación, asumiendo las obligaciones derivadas de dicha condición”. En este sentido, se desconoce quién o quiénes serán los beneficiarios de las ayudas reguladas en el apartado 3.

En el apartado 1.b) debería delimitarse cuándo serán las Administraciones Públicas (y cuáles) o las entidades promotoras, las que habrán de realizar las obras de urbanización necesarias para que las parcelas tengan la condición de solar.

7.16.- **Artículo 32.** En el apartado 1.b) tendría que indicarse en qué momento deberá cumplirse el requisito de aportar la totalidad o la mayor parte de los ingresos de la unidad familiar.

En el apartado 2.c) debería precisarse lo que se quiere significar con “deberán estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado”, y si ello guarda relación con la capacidad de obrar.

7.17.- **Artículo 36.** El apartado 2.a) parece no adecuarse al apartado 1, pues mientras que éste establece como destinatarios tanto a los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos o privados que “dispongan” o “gestionen” el suelo, aquél restringe dentro de los requisitos a las personas beneficiarias a “titulares de suelos”, lo que debería aclararse.



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 12/20 | |

7.18.- **Artículo 42.** En el apartado 2 debería puntualizarse si el momento de la obtención de una ayuda anterior para la rehabilitación de la misma vivienda, será el de la resolución de concesión o el del abono de la misma. Ello se reitera para el resto del articulado cuando contengan una previsión semejante.

7.19.- **Artículo 45.** Entendemos que el programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública, está referido exclusivamente a los supuestos de edificios o viviendas “*destinadas al alquiler*”, conforme al Artículo 46, lo que debería expresarse. Por ende, quedarían excluidos el resto de casos.

En el apartado 1 se indica que este Programa está destinado a la “*población con menores recursos*”, lo que tendría que puntualizarse, dado que el Artículo 5 del proyecto no define a dicha población como personas de especial protección.

7.20.- **Artículo 51.** En el apartado 1 debería precisarse si los Ayuntamientos como destinatarios del Programa, habrán de ser titulares de las viviendas.

7.21.- **Artículo 53.** En el apartado 2 debería quedar claro en consonancia con el apartado 3, que la delimitación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad, se llevará a cabo previo análisis de las propuestas presentadas mediante convocatoria pública por los Ayuntamientos, o bien directamente por la propia Consejería competente en materia de vivienda. No obstante, debería señalarse cuándo procederá uno u otro caso.

En el apartado 3 tendría que indicarse expresamente quién podrá ser beneficiario de las ayudas que se regulan, y si en su caso, será la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía como entidad gestora de las actuaciones según el Artículo 54.

No se comprende el sentido del párrafo b) del apartado 3, lo que debería subsanarse.

En el apartado 4.b) debería indicarse que el “*órgano convenido para la gestión de las actuaciones programadas*”, es el previsto en el Artículo 54.

7.22.- **Artículo 54.** En el apartado 2 tendría que señalarse a qué efectos los fondos aplicados por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

7.23.- **Artículo 56.** Mientras que el apartado 1 incluye como destinatarios del Programa a “*personas físicas o jurídicas, públicas o privadas*” titulares de edificios de elevado interés arquitectónico, el Artículo 55.1 únicamente alude a “*edificios de titularidad pública*”.

En el apartado 3.a) se desconoce en qué consistirán las ayudas en especie cuando el apartado 2.c) no dice nada al respecto. Por otro lado, advertimos que dicho apartado se refiere a la ejecución de actuaciones por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, cuando será precisamente



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 13/20 | |

dicha Consejería la que tenga la competencia para el otorgamiento de las ayudas según el propio apartado 3.a).

En el apartado 3.b) sugerimos que el cumplimiento de los requisitos de la nueva convocatoria se acredite mediante la presentación de una declaración responsable, lo que se reitera para el **Artículo 58.2.b)**.

7.24.- **Artículo 62.** En el apartado 2.b) interpretamos que a tenor de lo dispuesto en el artículo 33.bis del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las dos viviendas objeto de la permuta serán protegidas. De cualquier modo convendría hacer una referencia a dicho Reglamento.

En el apartado 2.c) solo figura para la exclusión, ostentar la titularidad del pleno dominio de otra vivienda además de la que sea objeto de la permuta. A estos efectos y respecto a viviendas protegidas, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 4.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, según el cual “*No podrán adquirir o promover para uso propio una vivienda protegida quienes sean titulares del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio*”.

En el apartado 3.c) debería matizarse que las personas titulares que “*necesiten*” permutar su vivienda, han de cumplir los requisitos enumerados en el apartado 2.

7.25.- **Artículo 63.** En el apartado 1 debería definirse el concepto de “*emergencia habitacional*”, o en su caso, remitirse a la norma correspondiente que lo regule. En todo caso, recomendamos que el colectivo de personas que se encuentren en “*situación de emergencia habitacional*”, se incluya dentro del Artículo 5, al corresponderse con un grupo de especial protección.


En el mismo apartado 1 se indica que las viviendas objeto del Programa se destinarán “*preferentemente*” a mujeres víctimas de violencia de género y personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional, cuando sin embargo el Artículo 64.1 limita en exclusiva a éstos dos colectivos como únicos destinatarios posibles, lo que tendría que aclararse, y en su caso, si los destinatarios no preferentes serán los enunciados en el Artículo 5.

En el apartado 2.c) téngase en cuenta que la ocupación temporal puede prolongarse *sine die* hasta que los destinatarios del programa puedan acceder a una vivienda permanente. En este sentido, debería concretarse el momento en el que deberá entenderse que los destinatarios puedan realizar dicho acceso. Esto se reproduce para el **Artículo 68.2.**

7.26.- **Capítulo II del Título IV.** Apuntamos que aunque en los artículos que lo integran se emplee el término “*programa*”, este Capítulo no regula un programa propiamente dicho, sino la “Red de Viviendas gestionadas por las Entidades del Tercer Sector de Acción Social”, por lo que o bien se modifica su denominación, o bien no se podrá aludir a tal como un “programa” propiamente dicho.



| | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 14/20 |



Con carácter general y debido a las dudas que se plantean, consideramos que debería desarrollarse mejor y de forma más específica el régimen jurídico regulado en el Capítulo II sobre esta Red de Viviendas. En particular los distintos tipos de convenios a suscribir, delimitación de personas destinatarias, la titularidad de las viviendas cedidas en alquiler, gestión del mismo, el destino de la renta, o el objeto y finalidad de las ayudas.

7.27.- **Artículo 67.** A pesar de que se cita específicamente como objetivo principal a las personas que tengan “*menores y personas dependientes a su cargo*”, en el Artículo 68 se hace una remisión a los supuestos del Artículo 5, que incluye a dichos colectivos además de muchos otros, lo que debería aclararse, sobre todo si se les pretende otorgar algún tipo de preferencia.

7.28.- **Artículo 68.** En el apartado 1 se indica que los destinatarios de la Red de Viviendas gestionadas por las Entidades del Tercer Sector de Acción Social, serán las personas que se encuentren en alguna de las situaciones previstas en el Artículo 5, siempre que se encuentren en “*situación o riesgo de exclusión social*”. Dado que este requisito constituye una de las situaciones del Artículo 5, interpretamos que deberá darse el mismo con independencia de que además, deba concurrir cualquier otro de los enumerados en dicho Artículo 5.

En el primer párrafo del apartado 2 se establece que las viviendas deberán proceder del parque público residencial y “*viviendas vacías privadas*”. Advertimos que en atención al derecho constitucional a la propiedad privada, la titularidad de estas últimas deberá corresponder a las entidades del Tercer Sector que hubieran suscrito el correspondiente convenio según el Artículo 67, o en su caso, a tercer personas físicas o jurídicas que previamente hubieran cedido el uso de la vivienda expresamente y de forma voluntaria, lo que debería reflejarse. Con relación a ello, también tendría que señalarse quién recibirá las cantidades económicas derivadas de la renta del alquiler de las viviendas, especialmente cuando se trate de viviendas vacías privadas que no pertenezcan al parque público residencial.

En el tercer párrafo del mismo apartado 2 se desconoce cuáles son las “*entidades y organizaciones sin ánimo de lucro*” a través de las cuales se aplique el programa, toda vez que se supone que serán las entidades del Tercer Sector las que lo aplicarán según el primer párrafo


En el apartado 4 en lugar de “*personas y familias con mayores dificultades*”, habría de hacerse referencia a las personas y colectivos incluidos en el ámbito del Capítulo II del Título IV.

En el apartado 5 debería establecerse algún criterio de preferencia para la aplicación del Programa según las situaciones descritas en el Artículo 13.1, o bien para todo el territorio de Andalucía, lo que se hace trasladable al **Artículo 77.5**.

7.29.- **Artículo 70.** Existe una falta de identidad en la descripción de las personas destinatarias del Programa de protección de las personas afectadas por desahucios, pues además de que el Artículo 69 alude a ciertos colectivos, el precepto analizado también se refiere por un lado, a las



| | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 15/20 |



personas señaladas en el Artículo 5, y por otro, a las que se encuentren en situación de debilidad o emergencia social y económica.

Dado que dentro de la atención “*prioritaria y singularizada*” se incluye a todos los colectivos indicados tanto en el Artículo 69 como en el primer párrafo del Artículo 70 (que también incluye a los previstos en el Artículo 5), nos planteamos cuáles serán el resto de personas a las que irá dirigido el Programa, lo que tendría que especificarse.

En el párrafo primero se desconoce cuál es el concepto de “*situación de debilidad social o económica*”, que no figura en el Glosario del proyecto.

7.30.- **Artículo 71.** En el primer párrafo se menciona el programa de protección “*Nadie sin Hogar*”, que no sólo debería ser objeto de definición, sino determinarse cuál será su relación con el propio Programa de personas afectadas por deshaucios.

En el segundo párrafo debería explicarse cuáles serán las gestiones a realizar por el personal funcionario ante los órganos judiciales, entidades financieras y otros entes, precisando a qué “*procesos*” se está aludiendo. Respecto a esta previsión de gran importancia, se advierte que los funcionarios públicos no pueden representar o intervenir en ningún procedimiento en el que terceras personas tengan la condición de parte, personas interesadas o sean titulares de derechos u obligaciones, con base a los principios de objetividad, integridad, neutralidad, responsabilidad, imparcialidad, entre otros (artículo 52 EBEP), y que de cualquier modo, incluso en aquellos supuestos en los que pudiera producirse, sería necesario el correspondiente apoderamiento previo otorgado por dichas terceras personas, previa regulación del procedimiento para ello. En todo caso y por lo que se refiere particularmente a los procesos judiciales, a mayor abundamiento junto con lo ya dicho, el personal funcionario nunca podría participar en los mismos para ejercer funciones relacionadas con la defensa o representación en los procedimientos de deshaucio a los que se refiere el Programa, puesto que conforme a lo dispuesto en los artículos 542 y 543 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, estas funciones corresponden al abogado y procurador.

7.31.- **Artículo 72.** Dada su indeterminación, habría de concretarse a qué se está refiriendo el precepto con “*cualquier demanda o solicitud de colaboración*”, quién es la persona o entidad que la presentaría, y a qué efectos.

7.32.- **Artículo 74.** El apartado 2.a) del Artículo 75 fija como requisito del Programa “*estar en proceso de ejecución hipotecaria o en situación de deshaucio por motivo de alquiler*”, es decir, que no es necesario que se hayan culminado dichos procesos o deshaucios, lo que debería reflejarse expresamente. Esto se reproduce para el apartado 1 del **Artículo 75**. Por otra parte, presumimos que el Programa será de aplicación con independencia de las causas que hubieran dado lugar a dichos procesos de ejecución o deshaucio. En caso contrario, deberían determinarse.



| | | | | |
|----------------------------|--|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 16/20 | |

7.33.- **Artículo 75.** En el apartado 1 interpretamos con base al Artículo 74, que en las unidades familiares, no será necesario que la titularidad de la vivienda pertenezca a todas las personas que forman parte de dicha unidad, sino a una o varias.

En el párrafo b) del apartado 2 deberían delimitarse a qué “*otras viviendas*” se está haciendo referencia.

En el párrafo c) del apartado 2 se alude a un “*convenio*” con las entidades propietarias de las viviendas, cuando sin embargo no se tiene constancia previa del objeto y finalidad de dicho convenio.

En el apartado 3 debería aludirse no sólo a “*personas*” sino a “*unidades familiares*”, de conformidad con lo previsto en el Artículo 74, y en este último caso a quién se otorgará la ayuda, lo que se reitera para el **Artículo 77.3**.

7.34.- **Artículo 76.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, respecto a los alojamientos transitorios los planes “*deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento*”, lo que debería reflejarse.

Dentro de su ámbito subjetivo, el Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial, se extiende tanto a las “*unidades familiares*” como a las “*unidades de convivencia*”. Sin embargo, el apartado 1 del Artículo 77 solo alude a las “*unidades familiares*”, mientras que el apartado 2 en cuanto a los requisitos exigibles, se refiere a las “*unidades de convivencia*”, lo que debería subsanarse.

Interpretamos que dentro del ámbito del Programa no se requerirá que las personas sin hogar estén en situación de imposibilidad de afrontar el pago de una renta o un préstamo hipotecario.

7.35.- **Artículo 79.** Para el apartado 2 recordamos que las resoluciones parciales únicamente son declarativas de derechos en relación a la concreta anualidad para la que se dicten por contar con respaldo presupuestario. Así mismo, deberían regularse los trámites esenciales del procedimiento.

7.36.- **Artículo 87.** Suponemos que las becas de formación son las reguladas en el párrafo a) del Artículo 86.1. Respecto a la formación específica y sus destinatarios, debería precisarse, en atención a las actuaciones previstas en el resto del Artículo 86.

7.37.- **Artículo 88.** El apartado 3 debería remitirse al Artículo 89, dado que éste desarrolla la convocatoria de los Premios Andalucía de Arquitectura.

7.38.- **Artículo 93.** Respecto a la remisión a una orden de la Consejería competente en materia de vivienda, para regular el régimen del Foro Andaluz de la Vivienda, advertimos que según lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 17/20 | |

Andalucía, será la norma de creación del órgano colegiado la que deberá determinar los extremos que se enumeran en el mismo, y no sólo sus funciones, es decir, el presente proyecto.

7.39.- **Disposición Adicional Tercera.** A tenor del último inciso del apartado 1, interpretamos que salvo los supuestos previstos en los párrafos a) y d) requerirán de autorización administrativa.

7.40.- **Disposición Adicional Séptima.** Deberían delimitarse las condiciones socioeconómicas que habrán de concurrir, como así exige el artículo 80.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

7.41.- **Disposición Adicional Sexta.** Debería aclararse el contenido del apartado 2 respecto a las actuaciones financiadas a partir del 1 de enero de 2020, se considerarán “*objetivos de financiación del presente Plan*”.

7.42.- **Disposición Adicional Novena.** Interpretamos que el mantenimiento de la calificación como viviendas protegidas, siempre requerirá del correspondiente pronunciamiento administrativo mediante resolución. En otro caso, valoramos la oportunidad de establecer un sistema de declaración responsable.

7.43.- **Disposición Adicional Décima.** La exoneración de la prohibición de tener deudas en periodo ejecutivo de cualquier otro ingreso de Derecho Público de la Junta de Andalucía, para ser beneficiario de las ayudas contempladas en el Plan, se basa en “*las condiciones socioeconómicas y de vulnerabilidad residencial de las personas a que van dirigidas dichas ayudas*”, debiendo concretarse cuáles habrán de ser dichas condiciones, según lo preceptuado por el artículo 80.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

7.44.- **Disposición Derogatoria Única.** Dado que se deroga el Decreto 229/2002, de 10 de septiembre, por el que se instituye el Premio Andalucía de Arquitectura, y el artículo 88.3 se remite a una futura orden de la Consejería competente en materia de vivienda, para regular la convocatoria de dicho Premio, sugerimos que se añada una disposición transitoria referida a la vigencia de dicho Decreto hasta que entre en vigor la referida orden. Además, planteamos si los premios previstos en el artículo 88 se regularán mediante dicha orden en cada convocatoria, o si por el contrario la orden se limitará a convocar con base a las disposiciones del Decreto 229/2002, de 10 de septiembre, pues en este último caso no podría derogarse dicho Decreto.

En cuanto al Decreto 141/2016, de 23 de agosto, no solo debería excepcionarse su derogación a lo previsto en la Disposición Adicional Sexta, pues existen otras disposiciones, como ocurre entre otras con la Disposición Adicional Tercera, que también aluden a dicho Plan.



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 18/20 | |

OCTAVA.- En cuanto a las consideraciones de técnica normativa, realizamos las siguientes precisiones:

8.1.- Con carácter general, para una mejor comprensión del texto, deben revisarse los signos de puntuación.

8.2.- Las expresiones similares a “*del presente Decreto*” tras la cita de un precepto del propio Plan, o “*del presente artículo*”, han de suprimirse.

8.3.- Cuando se vaya a emplear un acrónimo como ocurre con el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía, a continuación y entre paréntesis debería indicarse “en delante SIVA”, debiendo en todas las alusiones posteriores al mismo emplear exclusivamente dicho acrónimo .

8.4.- Las alusiones a un párrafo de un apartado deberían realizarse empleando el término “párrafo” en lugar de “*letra*”. Del mismo modo, cuando se cite una previsión que se encuentre en un párrafo numerado con ordinales arábigos (1º, 2º, 3º), debería señalarse “subapartados”, en vez de “*apartados*” .

8.5.- Una vez hecha alusión a una norma por primera vez en la Parte Expositiva o en el articulado, en las sucesivas bastará con hacerlo a su número y fecha de aprobación, como por ejemplo “Ley 1/2010, de 8 de marzo”.

8.6.- Cuando se reproduzca total o parcialmente el contenido de un precepto estatal, a fin de evitar los efectos perniciosos de la *lex repetita*, debería mencionarse dicho precepto, añadiendo la expresión “de conformidad con lo dispuesto en...”, u otra semejante.

8.7.- Se aconseja evitar las locuciones explicativas del tipo “*igualmente*”, “*de igual modo*”, “*es decir*”, o “*así mismo*”.

8.8.- **Artículo 2.** En el apartado 1, además de hacer la remisión al “artículo 1.1” ,debería concretarse que “*el derecho*” al que se refiere es el “derecho a una vivienda digna y adecuada”.


8.8.- **Artículo 13.** Recomendamos que el régimen de la memoria se traslade a otro precepto, pues no forma parte propiamente del SIVA sino que deriva de los datos contenidos en el mismo.

8.9.- **Capítulo III del Título V.** Debería titularse “Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura”. Recomendamos que se divida en dos preceptos; uno para regular el Programa de difusión, y otro los referidos Premios.

8.10.- **Disposición Adicional Sexta.** En el apartado 2 en lugar de “*primero de enero*” habría de indicar “1 de enero”.



| | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 19/20 |



8.11.- **Disposición Transitoria Segunda.** La expresión “*pendiente de enumerar las actuaciones en marcha cuando vaya a publicarse el Plan*”, habría de suprimirse, lo que se reitera para la **Disposición Transitoria Tercera.**

8.12.- **Disposición Derogatoria Única.** Sin perjuicio de la fórmula derogatoria general, debería estructurarse en apartados, conteniendo cada uno de ellos una norma.

Por lo demás, se informa favorablemente el proyecto de Decreto remitido, a salvo su adecuada tramitación procedimental y presupuestaria.

El Letrado de la Junta de Andalucía.
Fdo.: Jaime Vaillo Hernández.



| | | | | |
|----------------------------|---|---------------|------------|--|
| Código: | 43CVe802FIGTGOhZPz5FeFG7uGGmz0 | Fecha | 14/04/2020 | |
| Firmado Por | JAIME VAILLO HERNANDEZ | | | |
| Url De Verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | Página | 20/20 | |