



**DICTAMEN 3/2020 DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ANDALUCÍA
SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN
VIVE EN ANDALUCÍA, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN
URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030**

*Aprobado por el Pleno en sesión celebrada el día
5 de junio de 2020*

Índice

I. Antecedentes

II. Contenido

III. Observaciones generales

IV. Observaciones al articulado

V. Conclusiones

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES	FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR		
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA 1/34



PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==

I. Antecedentes

La Ley 5/1997, de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía, establece en su artículo 4.1 la función de emitir, con carácter preceptivo, informes sobre los proyectos de decretos que a juicio del Consejo de Gobierno posean una especial trascendencia en la regulación de materias socioeconómicas y laborales.

En este sentido, el día 8 de mayo de 2020 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Andalucía escrito de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, solicitando la emisión de Dictamen sobre el proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

La solicitud de dictamen fue trasladada, por acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo Económico y Social de Andalucía, el mismo día 8 de mayo de 2020, a la Comisión de Trabajo de Políticas Sociales, a fin de que llevase a cabo el correspondiente examen del texto normativo y adoptase el acuerdo previsto en el artículo 44 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES de Andalucía.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	2/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

II. Contenido

El proyecto de decreto que se dictamina tiene por objeto regular el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, como documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucional y estatutariamente consagrados.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía configura, en el artículo 37.1.22º, el uso racional del suelo, adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y la promoción del acceso a la vivienda protegida de los colectivos necesitados, como uno de los principios rectores que orientarán las políticas públicas de los poderes de la Comunidad Autónoma para garantizar y asegurar el ejercicio de los derechos sociales que se reconocen en el capítulo II de su título I, y alcanzar los objetivos básicos que establece el artículo 10.

Por su parte, el artículo 25 establece que para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.

Asimismo, en el artículo 56.1.a) se establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, incluyendo las funciones de planificación, ordenación, gestión, inspección y control; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento por parte de las Administraciones Públicas de Andalucía, y la adopción de las medidas necesarias para su consecución.

En ejecución de este mandato estatutario, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, contiene el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones públicas andaluzas, ordenándoles contribuir a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales. Dispone también que se recojan en los planes de vivienda y suelo las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, y otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGU MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	3/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Así, el proyecto de decreto que se dictamina se enmarca en el artículo 12 de la mencionada Ley 1/2010, 8 de marzo, que 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"*.

Teniendo en cuenta que finaliza la vigencia del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, y que este no contempla las actuaciones definidas en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, ni las medidas adoptadas para paliar la situación creada como consecuencia del COVID-19, sino que nació al amparo del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, que en una situación de salida de la crisis y de descenso de la vivienda protegida, no contemplaba objetivos de construcción de nuevas viviendas, sino que se centraba en las ayudas al alquiler y en la rehabilitación, dejando de lado las actuaciones de fomento para la promoción de vivienda en venta y en alquiler con opción a compra que, sin embargo, pueden ser aconsejables en la actualidad, es necesario formular un nuevo Plan con el objetivo fundamental de favorecer el derecho a una vivienda digna de la población andaluza, a través de la implantación de nuevos programas que satisfagan las demandas actuales y el desarrollo en nuestra Comunidad, que contemple las actuaciones definidas en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

El nuevo Plan pretende incorporar acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas y las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social, así como a los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía.

También, basándose en los objetivos planteados en la Agenda Urbana de Andalucía, proyecta avanzar en la construcción de ciudades ajustadas al modelo mediterráneo con una equilibrada compacidad, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad o aprovechar el potencial emprendedor y la contribución innovadora de las áreas urbanas para alcanzar los objetivos de desarrollo regional, entre otros.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGU MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	4/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Así, tendrá como objetivo impulsar ciudades más sostenibles y humanas, tratando la ciudad como un concepto global donde se compagina el habitar, el trabajo y el ocio, mediante la atención a la vivienda, los espacios libres y los equipamientos, entre ellos los edificios de interés arquitectónico, sobre los que actuará mediante la rehabilitación y adecuación de sus espacios, para seguir prestando su función o atribuyéndoles nuevos usos.

Asimismo, se propone fomentar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas.

El texto normativo consta en su parte expositiva de un preámbulo, y en su parte dispositiva se compone de noventa y tres artículos, organizados en cinco títulos, diez disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, dos disposiciones finales y siete anexos.

TÍTULO I. "DISPOSICIONES GENERALES" (artículos 1 a 13)

El título se estructura de la siguiente forma:

Capítulo I. "Normas comunes" (artículos 1 a 11)

En el mismo se determinan el objeto, los fines y los principios rectores que habrá de aplicar la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo de su política pública en materia de vivienda; asimismo, fija quiénes son las personas de especial protección, a los efectos de lo establecido en el Plan, y se ocupa de la relación del Plan con otros instrumentos de planificación, de los planes municipales de vivienda y suelo, de los registros municipales de demandantes de vivienda y del Plan de Intervención Social.

También, contempla la financiación, la inspección y, para la evaluación y ejecución, crea la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

Capítulo II. "Instrumentos de apoyo y colaboración" (artículos 12 y 13)

En este capítulo se relacionan las entidades que, a través de convenios de colaboración, podrán actuar en la gestión de los programas que se encuentren



Consejo Económico y Social

incluidos en el Plan, y se establece el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía (SIVA), como instrumento de información, estudio y análisis de la vivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva mejora del parque residencial en Andalucía.

TÍTULO II. "ACCESO A LA VIVIENDA" (artículos 14 a 38)

La configuración del título es la siguiente:

Capítulo I. "Vivienda protegida" (artículos 14 a 24)

Aquí se regula la vivienda protegida, comprendiendo, entre otras, las siguientes cuestiones: su calificación, las personas destinatarias, la modificación de la calificación definitiva, la duración del régimen de protección, el módulo básico y el ponderado, el precio de referencia, los precios máximos, la selección de personas adjudicatarias o el precio del suelo.

Capítulo II. "Programas de vivienda protegida en venta o alquiler" (artículos 25 a 36)

Sección primera. Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler (artículos 25 y 26)

Sección segunda. Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas (artículos 27 y 28)

Sección tercera. Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción (artículos 29 y 30)

Sección cuarta. Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas (artículos 31 y 32)

Sección quinta. Programa de subsidiación de préstamos convenidos (artículos 33 y 34)

Sección sexta. Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas (artículos 35 y 36)

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGOS MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	6/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Por su parte, este capítulo se ocupa, en sus distintas secciones, de los diferentes programas destinados a la promoción de viviendas protegidas en venta o alquiler, conteniendo en cada uno de ellos su objeto y las disposiciones particulares, tales como las personas destinatarias, los requisitos, las ayudas, los posibles convenios de colaboración o el ámbito territorial.

Los programas tienen por objeto fomentar la disponibilidad de un parque de viviendas en alquiler a precios limitados; fomentar la construcción de viviendas protegidas en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas; la promoción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias, consiguiendo con ello la participación directa, en todo el proceso, del destinatario final de la vivienda; facilitar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda protegida en régimen de propiedad, así como fomentar la promoción de viviendas protegidas destinadas a este grupo de especial protección; atender el pago de las ayudas consistente en la subsidiación de las cuotas de préstamos cualificados o convenidos, obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, así como las ayudas para la gestión de las viviendas para la integración social, y fomentar la urbanización de suelos con el fin de facilitar su puesta a disposición para la construcción de viviendas protegidas.

Capítulo III. "Ayudas al alquiler" (artículos 37 y 38)

En este capítulo se recogen las disposiciones particulares de las ayudas al alquiler, que tienen como objeto facilitar el acceso a la vivienda habitual y permanente de personas con ingresos limitados.

TÍTULO III. "REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA" (artículos 39 a 60)

El título se estructura como sigue:

Capítulo I. "Rehabilitación residencial" (artículos 39 a 51)

Sección primera. Programa de rehabilitación de viviendas (artículos 41 y 42)

Sección segunda. Programa de rehabilitación de edificios (artículos 43 y 44)

Sección tercera. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública (artículos 45 a 47)

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEG0 MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	7/34
				
PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Sección cuarta. Programa de adecuación funcional básica de viviendas (artículos 48 y 49)

Sección quinta. Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda (artículos 50 y 51)

Respecto de la rehabilitación residencial, este capítulo incluye el objeto y las disposiciones particulares de los programas para el fomento de la rehabilitación de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas; la rehabilitación del parque residencial de titularidad pública destinado a la población con menores recursos, comprendiendo el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas, destinadas al alquiler, que sean titularidad de las Administraciones públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes; la rehabilitación energética del parque público residencial; la adecuación funcional básica de viviendas que constituyan la residencia habitual y permanente de personas mayores o con discapacidad, y actuaciones excepcionales en materia de vivienda, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen directo en fenómenos naturales sobrevenidos.

Capítulo II. "Rehabilitación urbana. Ciudades más humanas" (artículos 52 a 60)

Sección primera. Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA) (artículos 52 a 54)

Sección segunda. Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan Rehabilita Patrimonio (artículos 55 y 56)

Sección tercera. Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad (artículos 57 y 58)

Sección cuarta. Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan Revive tu Centro (artículos 59 y 60)

En cuanto a la rehabilitación urbana, este capítulo incluye en las secciones en que se estructura, el objeto y las disposiciones particulares de los programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales, que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social; para el

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGU MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	8/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de aquellos edificios de titularidad pública que tengan un destacado interés patrimonial, y en los que por dicha circunstancia exista un interés colectivo objetivo para su puesta en valor y uso como equipamiento público; para el desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, y para el fomento de la rehabilitación y recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público, con la finalidad de modernizar estos espacios, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos para lograr una ciudad más accesible y sostenible.

TÍTULO IV. "VULNERABILIDAD RESIDENCIAL" (artículos 61 a 79)

Su composición es la siguiente:

Capítulo I. "Intermediación e intervención" (artículos 61 a 66)

Sección primera. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas (artículos 61 y 62)

Sección segunda. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso (artículos 63 y 64)

Sección tercera. Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículos 65 y 66)

En las secciones en que se estructura este capítulo se recogen el objeto y las disposiciones particulares de los programas para la intermediación e intervención, consistentes en la facilitación de la permuta de viviendas, tanto protegidas como libres, entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita; la captación de viviendas procedentes de entidades financieras de crédito, de entidades gestoras de activos inmobiliarios o de otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación, preferentemente, por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional, y la ayuda a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad cuando, ante situaciones

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR

ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES

FECHA

05/06/2020

ALICIA PEÑA AGUILAR

ID. FIRMA

ws029.juntadeandalucia.es

PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==

PÁGINA

9/34



PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==

Consejo Económico y Social

sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial del pago de las rentas de arrendamiento.

Capítulo II. "Programa de viviendas gestionadas por las entidades del Tercer Sector de Acción Social" (artículos 67 y 68)

Contempla el objeto y las disposiciones particulares de un programa para la creación de una red de viviendas de integración, que se gestionará mediante la celebración de acuerdos de colaboración entre la consejería competente en materia de vivienda con entidades del Tercer Sector de Acción Social, que operen en el territorio andaluz, para destinar viviendas a personas en una situación particularmente vulnerable.

Capítulo III. "Protección de personas afectadas por desahucios, 'Nadie sin hogar' " (artículos 69 a 73)

Este capítulo se ocupa de regular el programa que tiene por objeto proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente. Así mismo, proporcionará información o asesoramiento a personas que muestren incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente que no sea de titularidad pública.

Capítulo IV. "Viviendas para realojos y emergencias" (artículos 74 a 77)

Sección primera. Programa de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio (artículos 74 y 75)

Sección segunda. Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial (artículos 76 y 77)

En este capítulo se incluyen, en sus distintas secciones, los diferentes programas de viviendas para realojos y emergencias, conteniendo en cada uno de ellos las disposiciones particulares, tales como su objeto, las personas destinatarias, los requisitos, las ayudas, los posibles convenios de colaboración o el ámbito territorial.

Un programa pretende facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna a aquellas personas, unidades familiares o unidades de convivencia que, como consecuencia de un cambio de circunstancias laborales u otras que supongan una

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	10/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

merma de sus ingresos, hayan perdido su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de sus préstamos hipotecarios o de la renta del alquiler; y el otro tiene por objeto proporcionar soluciones a las personas físicas, unidades familiares o de convivencia en riesgo o situación de exclusión social, determinada por los servicios sociales comunitarios, por encontrarse sin hogar o en una situación de absoluta imposibilidad de atender las obligaciones de pago derivadas de la renta del alquiler o del préstamo hipotecario de la vivienda en la que tenga establecida su residencia habitual y permanente.

Capítulo V. "Programa para la integración social" (artículos 78 y 79)

El programa que aquí se regula tiene por objeto el pago de ayudas para la gestión de las viviendas para la integración social, acogidas a los programas previstos en planes autonómicos de vivienda anteriores.

TÍTULO V. "INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN, COOPERACIÓN Y FORO ANDALUZ DE LA VIVIENDA" (artículos 80 a 93)

El título está estructurado de la siguiente forma:

Capítulo I. "Investigación" (artículos 80 a 84)

Se ocupa del programa para el fomento de la actividad investigadora sobre la situación de la vivienda y la arquitectura en Andalucía, así como sobre la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, histórico y antropológico andaluz, englobando desde su catalogación y conservación, hasta su puesta en valor y su reutilización. Para ello establece las líneas de actuación y los temas prioritarios.

Capítulo II. "Formación" (artículos 85 a 87)

Este capítulo recoge el programa para promover programas de formación dirigidos a las personas que realicen actividades relacionadas con el ámbito de la vivienda y de la arquitectura; acciones para la formación de jóvenes andaluces en materias relacionadas con la vivienda, arquitectura y la rehabilitación, así como acciones de formación, información y sensibilización de la cultura de la rehabilitación, tanto edificatoria como urbana.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEG0 MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	11/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Capítulo III. "Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura" (artículos 88 y 89)

Aquí se recoge el programa para dar a conocer la realidad de la vivienda y el fomento de la arquitectura en Andalucía y la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, histórico y antropológico andaluz, para fundamentar y difundir el conocimiento arquitectónico y la transferencia de valores universales. Así mismo, se establece la concesión de los Premios Andalucía de Arquitectura, al objeto de estimular, mediante el reconocimiento público, la destacada labor de entidades, asociaciones, empresas y profesionales, que hayan contribuido con su trabajo al conocimiento y difusión de materias y acciones relacionadas con la vivienda en Andalucía.

Capítulo IV. "Programas de cooperación territorial europea" (artículos 90 y 91)

En este capítulo se contempla la participación en los programas de cooperación territorial europea.

Capítulo V. "Foro Andaluz de la Vivienda" (artículos 92 y 93)

En este capítulo se crea el Foro Vive en Andalucía, como instrumento de participación y transferencia de información y conocimiento en materia de vivienda.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Ingresos familiares y de la unidad de convivencia.

Segunda. Referencias al precio o módulo básico estatal.

Tercera. Viviendas y alojamientos protegidos acogidos a anteriores planes de vivienda.

Cuarta. Plan Andaluz de Inspección.

Quinta. Conceptos utilizados en este Decreto.

Sexta. Programas y bases reguladoras del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	12/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Séptima. Delimitación de los supuestos de aplicación de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Octava. Actuaciones de rehabilitación en casas-cueva.

Novena. Mantenimiento de la calificación de las viviendas del parque residencial de titularidad pública.

Décima. Exoneración de la obligación de acreditar el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 116.2 del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de Andalucía.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Ayudas a adquirentes de viviendas protegidas y de los programas de fomento del alquiler de anteriores planes andaluces de vivienda.

Segunda. Actuaciones del programa regional de espacios públicos.

Tercera. Actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos de interés arquitectónico.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Segunda. Entrada en vigor.

ANEXO I. Glosario de conceptos utilizados en este Decreto.

ANEXO II. Objetivos.

ANEXO III. Financiación.

ANEXO IV. Financiación por fuentes (autonómica, estatal y europea).

ANEXO V. Coeficientes territoriales.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGU MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	13/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

ANEXO VI. Actuaciones del programa regional de espacios públicos.

ANEXO VII. Actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos de interés arquitectónico.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEG0 MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	14/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

III. Observaciones generales

Primera

El proyecto de Decreto define las políticas de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía para el periodo 2020-2030, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con la finalidad de adaptarse a las circunstancias sociales y económicas actuales.

Sin embargo, este Consejo considera que el texto normativo ha sido elaborado en un contexto distinto al actual, anterior a la crisis ocasionada por la Covid-19, y aunque en la versión de la norma que analizamos, recogiendo la recomendación del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, se han incorporado referencias a ello sin mucha profundidad, tanto en el preámbulo como en algún precepto (artículo 16.4), resultan del todo insuficientes para una eficaz programación de las actuaciones y medidas orientadas a paliar la vulnerabilidad residencial a lo largo de su vigencia, debiendo el proyecto de Decreto contemplar previsiones más específicas y a corto plazo, puesto que lamentablemente esta crisis está llevando a muchas personas a no poder hacer frente al pago de una vivienda, ya sea en alquiler o en propiedad.

De hecho, la situación de emergencia sanitaria causada por la Covid-19, está obligando a los gobiernos a adoptar medidas en el ámbito laboral, económico y social. Entre ellas, cabe señalar las contenidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, dirigidas a familias y colectivos vulnerables, con el objetivo principal de paliar y evitar la vulnerabilidad residencial. Así, y en cumplimiento de lo regulado en el citado Real Decreto-ley, se ha dictado la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, para hacer frente a las situaciones derivadas de la COVID-19. Uno de ellos, es el «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social de la Covid-19 en los alquileres de vivienda habitual», siendo las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla las que deben determinar los supuestos de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia de la Covid-19» que posibilitarán adquirir la condición de beneficiarios de las ayudas de este programa, mediante la correspondiente convocatoria.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEG0 MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	15/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Es de reseñar que en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se encuentra actualmente en tramitación el proyecto de Orden por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en concurrencia no competitiva, de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social de la Covid-19 en los alquileres de vivienda habitual, interesándose al respecto, la mayor celeridad para la convocatoria y puesta en marcha de las mismas, con el fin de poder desarrollar con plenitud las medidas emprendidas por el Gobierno central.

Además, dadas las circunstancias, probablemente será necesario una reformulación de planes y estrategias en Andalucía, con el fin de poder salir de esta crisis de una manera solidaria, justa y socialmente responsable.

En ese sentido, como medida de choque ante el aumento de las dificultades sobrevenidas para el acceso y disfrute de una vivienda, este Consejo considera prioritario articular un Plan de Vivienda Social que podría ser complementario al Plan VIVE en Andalucía, orientado al incremento del parque de viviendas sociales para alquiler en toda la geografía andaluza.

En relación con todo ello, existe en nuestra Comunidad una experiencia negociadora en temas de vivienda muy útil que no conviene obviar, porque ha contribuido a reorientar en Andalucía las políticas de vivienda desde una nueva perspectiva más social e integradora, donde el cumplimiento del derecho a la vivienda a favor de las personas con menores niveles de renta (trabajadores y trabajadoras, jóvenes, familias monoparentales o monomarentales, etc.), se ha convertido en una prioridad.

Segunda

En otro orden de cuestiones, en el preámbulo se realiza un análisis de lo actuado al amparo del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, poniendo de manifiesto la realización de actuaciones que se han revelado insuficientes para alcanzar los objetivos de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada.

En lo relativo a las actuaciones que quedan pendientes de realizar de dicho Plan, este Consejo considera necesario que se resuelvan con premura y antes de comenzar con la nueva planificación, sobre todo en cuestiones relacionadas con los retrasos en la resolución de los expedientes. En definitiva, entendemos que debe ser prioritaria una ejecución y evaluación final de las actuaciones para la consecución de un cierre ordenado del Plan de Vivienda 2016-2020.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGOS MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	16/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Tercera

En relación con la vigencia del Plan, cabe señalar que se articula para un horizonte temporal de diez años, que se extiende más allá de lo que viene siendo habitual en la planificación de actuaciones y medidas en materia de vivienda. Haciendo un repaso de la temporalidad de los Planes autonómicos anteriores, se puede constatar que estos han sido aprobados para periodos comprendidos entre tres y cinco años.

Igualmente, en el ámbito estatal, los Planes de Vivienda han sido elaborados para plazos equivalentes. El paralelismo trae causa de la financiación de algunos programas contenidos en los Planes autonómicos con presupuesto y fondos provenientes de los Planes estatales, que se articula a través de los respectivos convenios de colaboración, a fin de evitar, en la medida de lo posible los desajustes entre ambas planificaciones. Ello evita que existan distorsiones presupuestarias y actuaciones dispares entre unos Planes y otros, lo cual se estima conveniente máxime cuando en su inmensa mayoría las medidas del Plan Andaluz son cofinanciadas por el Plan Estatal.

En el ámbito europeo, sí se observan plazos temporales que comprenden periodos largos de diez años pero se enmarcan, normalmente, en Estrategias que abordan cambios o trasformaciones integrales que justifican la extensión en el tiempo.

Sin embargo, el Plan VIVE en Andalucía, con vigencia hasta 2030, se formula en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, bajo la gestión de los Fondos Comunitarios FEDER de 2014 a 2020, estando pendiente de desarrollo los contenidos del nuevo marco financiero 2021 -2027, y no siendo aún previsible la financiación que pueda existir para el periodo 2028-2030, año de finalización del Plan.

A ello se suma que el sector de la vivienda es muy sensible a los vaivenes de la economía, y las previsiones económicas para los próximos años no son nada estimulantes, que avisan de una desaceleración y contracción de la economía mundial con efectos en todas las economías, provocada, principalmente, por la COVID-19. Además, en el caso de España, el Brexit genera un panorama más que incierto por las consecuencias que pueda acarrear y, en especial, para la economía de nuestra Comunidad Autónoma.

Todo lo anterior, hace esperar que el contenido del Plan se vea inexcusablemente modificado en el futuro, dado que tanto las fuentes legislativas como financieras

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	17/34



PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==

Consejo Económico y Social

del mismo tienen un período de desarrollo distinto, encontrándonos ante un texto normativo completamente vivo, en cuyo desarrollo y evaluación será fundamental la participación activa de la Comisión de Seguimiento creada a tal fin.

Por estos motivos, desde este Consejo se propone que se reconsidere el plazo de vigencia del Plan Vive en Andalucía 2020-2030.

Cuarta

Volviendo a retomar el aspecto relativo a la financiación del Plan, desde este Consejo consideramos que resulta insuficiente, dado que apenas supera los 695 millones de euros, de los que el 39% es de financiación propia, siendo un 42% de financiación estatal y el 19% de Fondos Europeos. Además, se desconoce si en el Presupuesto del Plan están consolidadas las aportaciones de financiación estatal y europea, lo que genera una gran incertidumbre sobre la aplicación efectiva del mismo durante todo el periodo de vigencia.

Es necesario, por tanto, que el Plan que se formula tenga una mayor dotación de recursos que el Plan de Vivienda 2016-2020, y que, a su vez, se defina y concrete el programa de fomento del parque de viviendas en alquiler que debe contribuir a reforzar el débil peso de la vivienda de alquiler en nuestra Comunidad Autónoma. Andalucía tenía en 2017 (según la Encuesta Continua de Hogares) un 79,3% de viviendas principales en propiedad y tan solo un 20,7% de alquiler, por no hablar del reducido número de viviendas sociales en alquiler, lo que equivale a señalar que el parque social de viviendas en alquiler en Andalucía, al igual que ocurre en España, es prácticamente inexistente.

En lo que respecta al ámbito de la adquisición, la financiación es un elemento determinante para hacer efectivo el derecho a la vivienda. Cada día resulta más complicado para determinadas personas y familias reunir una cantidad a tanto alzado suficiente como para abordar el inicio de una compraventa, sin que ello signifique que no tenga capacidad económica para afrontar esa inversión en un período extenso de tiempo. En tal sentido, este Consejo considera como un elemento a analizar por el legislador la capacidad que tenga de generar figuras jurídicas de carácter financiero, aval o similar, que faciliten al adquirente, al menos parcialmente, ese primer 20% de la adquisición de su vivienda.

En cualquier caso, el nuevo Plan debe servir para satisfacer las necesidades de vivienda de las familias andaluzas, y para la consecución de este fin debe prever un sistema de ayudas, económicas y de otra índole, de forma que quede garantizado,

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEG0 MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	18/34
				
PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

durante todo el tiempo de uso o tenencia de la vivienda, el esfuerzo máximo de renta al que pueden hacer frente las familias para acceder a una vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Con este sistema de garantías se intensifica la función social de la vivienda de una manera universal para todos los andaluces y andaluzas, evitándose muchos desahucios por impago ante causas sobrevenidas.

Por ello, se solicita a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio una mayor dotación económica para el Plan que se presenta, a fin de poder cumplir con garantías la totalidad de los objetivos cuantificados en el mismo.

Quinta

Sobre el proceso participativo en la elaboración del Plan, este Consejo considera que junto con la coordinación y cooperación entre las diversas Administraciones Públicas implicadas, y la información y seguimiento de los programas contemplados en el Plan, también es necesaria la participación real y efectiva de la ciudadanía en la toma de decisiones sobre los asuntos que les afectan, con la participación de las organizaciones representativas de los consumidores así como la de otros agentes relacionados con el ámbito de la vivienda y la rehabilitación, en la puesta en marcha, desarrollo, seguimiento y difusión de las distintas actuaciones programadas.

Así, en el artículo 11 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía se dispone que:

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

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

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

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGOS MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	19/34
				
PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

En este sentido, con independencia de los cauces formales y reglados para articular la participación ciudadana, se echa en falta que en la génesis del proyecto normativo se hubiera llevado a cabo un proceso previo a través del Observatorio de la Vivienda de Andalucía, como órgano colegiado de carácter consultivo y de participación social, adscrito a la consejería competente en materia de vivienda. Máxime, atendiendo a las funciones que este órgano tiene atribuidas, entre las que figuran propiciar el encuentro y la participación de todos los sectores afectados en el ámbito de la vivienda; realizar un diagnóstico exhaustivo y permanentemente actualizado de la situación de la vivienda, el suelo y la ciudad en Andalucía y asesorar sobre la planificación de la acción normativa en el ámbito de la vivienda. Asimismo, se debería haber convocado para tal fin, a la Comisión de seguimiento del actual plan de vivienda.

Lamentablemente, el proceso de elaboración del Plan no ha partido de una iniciativa concertada, lo que se valora negativamente dado que ello ha impedido realizar aportaciones en una fase previa de génesis de la norma y consensuar medidas que se consideran necesarias, entre las que figuran, a título de ejemplo:

- La inclusión de un programa específico para víctimas de violencia de género que cumpla con las previsiones de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, y de la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género, así como el establecimiento de criterios de priorización para acceder a las ayudas de los programas de vivienda.
- La fijación de los mismos derechos para unidades familiares monoparentales con un hijo o más a su cargo y no sólo a partir de dos hijos.
- La incorporación de unos objetivos provincializados cuantificables por tipo de programa y anualidad, así como una serie de indicadores cuantitativos y cualitativos que permitan llevar a cabo el seguimiento y evaluación de todas las actuaciones que se ejecuten.

Sexta

En otro orden de cosas, se echa en falta que en el preámbulo se incluyan datos en relación con el número de viviendas vacías y la previsión de elaborar un registro de este tipo viviendas, situación y estatus de la vivienda protegida en Andalucía (vivienda en propiedad y vivienda pública en régimen de alquiler), número y características de la infravivienda, etc. En concordancia con ello, se estima

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEG0 MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	20/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

necesario que el Plan determine la elaboración, en un plazo breve, de un mapa de localización de viviendas vacías en Andalucía, que permita el diseño de medidas orientadas a garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

Por otro lado, cabe indicar que el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 encomendaba al Observatorio de la Vivienda la elaboración del denominado Mapa urbano de la infravivienda en Andalucía, con el objeto de conocer la situación y poner en marcha el programa específico previsto en el propio Plan. Sin embargo, a la fecha no se ha efectuado dicho mapa, ni por tanto se ha puesto en marcha el programa específico para ello, por lo que el proyecto que nos ocupa también debería abordar su elaboración y así recogerlo expresamente.

Asimismo, el Plan debería prestar atención al chabolismo, dado que continúa siendo una realidad social en distintos puntos de nuestra Comunidad Autónoma, tanto en zonas agrícolas como urbanas. En ese sentido, se deberían contemplar medidas orientadas a erradicar el chabolismo e impedir la proliferación de nuevos asentamientos en Andalucía.

Séptima

En relación con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y su consideración como instrumentos básicos y esenciales para determinar las necesidades de vivienda de las familias residentes en los municipios, este Consejo ya en su Dictamen 3/2016 al proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, valoró la oportunidad de la iniciativa de prever ayudas económicas orientadas a facilitar su elaboración, revisión y adaptación en el plazo de un año, lo cual junto a la previsión de que pueda operar como criterio de priorización en la concesión de ayudas, debería haber sido determinante en orden al cumplimiento de la exigencia establecida en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Sin embargo, pese al tiempo transcurrido desde entonces, son aún muchos los municipios que no cuentan con el referido instrumento.

Por ello, ante la necesidad de superar esta situación, debe preverse en el Plan la articulación de otros medios que aseguren el cumplimiento de los deberes que la ley determina para la Administración municipal, como podría ser la conformación de una comisión de cooperación interadministrativa en materia de vivienda, con funciones de coordinación y asesoramiento por parte de la Administración de la Junta de Andalucía, que favorezca la elaboración y actualización, en su caso, de los

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	21/34
				
PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

planes municipales de vivienda y suelo, salvaguardando la efectividad del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada.

Octava

En cuanto a los alojamientos, este Consejo considera necesario que se haga una referencia expresa a las personas destinatarias de los mismos, señalando en el artículo 14.6 del texto que nos ocupa que se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social, y a las personas de especial protección previstas en el artículo 5 del presente Plan, debidamente acreditadas mediante los correspondientes servicios sociales comunitarios de los municipios en que residan, todo ello en coherencia con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, así como en el artículo 2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA.

Novena

Sobre el módulo básico y el precio de referencia regulados en los artículos 19 y 20 del proyecto normativo, este Consejo considera que el impacto de la actual crisis sanitaria en el ámbito social y económico, hace necesaria su revisión y actualización con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda de manera compatible con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y asimismo poder llevar a cabo en Andalucía una política concertada de adaptación de precios de las viviendas protegidas, atendiendo a razones de interés general. Idéntica consideración se realiza con respecto a la oportunidad de adaptar a las circunstancias actuales, los límites de ingresos de las familias potenciales beneficiarias de las actuaciones y ayudas que se contemplan en el Plan en los artículos 15, 30 y 32.1.a).

También cabe apuntar que se aprecia alguna disfunción en relación con los precios máximos de venta y renta establecidos, dado que para la elaboración del Plan se han utilizado los datos ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, pero arrastrando un error sistemático al tomar como precio de venta de referencia el de vivienda usada.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	22/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Puesto que la vivienda protegida a construir será nueva, los valores de referencia a tener en cuenta habrían de haber sido los de este tipo de vivienda, y al no ofrecerlos el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, atender a los valores tasados de viviendas con hasta cinco años de antigüedad, que son los más parecidos. Además, no se analizan los municipios de menos de 25.000 habitantes, lo que igualmente tendría que contemplarse.

Décima

En cuanto a la rehabilitación urbana, se incluye en el Plan el programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico, que tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación de edificios con un destacado interés patrimonial, independientemente de que su titularidad sea pública o privada, permitiendo por tanto que se actúe sobre inmuebles incluidos en el catálogo o en el inventario de bienes de interés cultural, aunque su titularidad sea privada. Esta cuestión se debe de precisar con todos los detalles, puesto que no es suficiente con solo señalar que se trata de bienes de interés cultural de titularidad privada, sino que se ha de pormenorizar qué tipo de bienes y en qué medida se obtendrá un retorno social.

Undécima

Otro aspecto de importancia para este Consejo, es que el Plan debe contribuir a la creación de empleo y ser objeto transversal en todas y cada una de las medidas socioeconómicas que se pongan en marcha en Andalucía.

En ese sentido, se estima conveniente la inclusión de un anexo en el Plan en el que se detalle el impacto que la ejecución del mismo tendrá sobre el mercado laboral andaluz, especialmente en lo que a la generación y mantenimiento del empleo se refiere, ya sea de forma directa o indirecta, así como del tipo de empleo creado.

También ha de tratarse con carácter transversal el desarrollo sostenible, considerando necesarias medidas que favorezcan tal fin, tales como las relativas a la eficiencia energética o de cualquier otra índole, destinadas a mejorar la sostenibilidad de las viviendas.

Duodécima

En cuanto al desarrollo reglamentario de la norma, aunque este Consejo considera que el Plan debería ser más conciso en la regulación de las medidas que lo

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	23/34
				
PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

contienen, no remitiéndolas a desarrollo normativo mediante órdenes, no obstante, valora positivamente la oportunidad de la fijación de un plazo en la disposición final primera, estableciendo en su apartado 2, que las órdenes de desarrollo y tramitación de los distintos programas previstos en el Plan deberán aprobarse por la consejería competente en materia de vivienda en el plazo máximo de 6 meses desde la fecha de entrada en vigor del mismo.

En coherencia con ello, a lo largo del articulado del texto normativo (ej.: artículos 6.2, 26.3, 28.3, 30.3, 32.2, 36.3, 46.3 o 66.2) se interesa la sustitución de la expresión "*podrán establecerse*" por "*se establecerán*" las líneas de ayudas correspondientes a los distintos programas, al tratarse de actuaciones preceptivas y no potestativas de dicha consejería.

Decimotercera

Finalmente, de atenderse a la revisión del Plan conforme a lo expresado con anterioridad, se considera conveniente una campaña de comunicación dirigida a los ayuntamientos y demás administraciones públicas, instituciones y organizaciones sociales, profesionales y empresariales, y en especial a la ciudadanía, a fin de dar a conocer el contenido íntegro del Plan que nos ocupa, sus programas y actuaciones.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	24/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

IV. Observaciones al articulado

Artículo 2. Objetivos

Apartado 1

Los objetivos del Plan deben dirigirse a dar cumplimiento a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, por lo que han de ir encaminados a garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. Por ello, se propone modificar la letra c) con el siguiente tenor literal:

*"c) **Garantizar** el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas".*

Artículo 3. Desarrollo y Concertación

Apartado 2

En este apartado se establece que se promoverá la firma de protocolos generales de actuación y convenios de colaboración público-privada con el fin de fomentar la participación, en la gestión de los programas, de la Administración corporativa y de los agentes privados, para lograr los objetivos del Plan.

Dado el alcance de esta medida que afecta directamente a la gestión y uso de recursos económicos de carácter público, se solicita su detalle y argumentación en la memoria que acompaña a la norma, de manera que se pueda conocer la justificación de su implementación.

Artículo 4. Principios Rectores

Desde este Consejo se solicita la adición de los siguientes principios rectores:

- Igualdad, que ha de ser garantizada como un principio irrenunciable en la planificación para garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. Dicho principio debe figurar diferenciado del de equidad, en un nuevo apartado.
- Rendición de cuentas, como base del buen gobierno y de una sociedad democrática.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	25/34
				
PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Por otra parte, en la letra e), relativa a la participación, se solicita la inclusión de una mención expresa a las organizaciones de consumidores y usuarios más representativas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, junto al término agentes sociales.

Artículo 5. Personas de especial protección

Se propone la modificación del título del artículo, pasando a denominarse "**Personas de especial protección beneficiarias**", por cuanto que la condición general para que estos colectivos puedan ser beneficiarios del Plan es la falta e insuficiencia de recursos económicos para acceder y disfrutar del derecho a la vivienda. En ese sentido, se considera conveniente la fijación de un límite de ingresos de la unidad familiar, pudiendo asimismo establecerse prioridades en el acceso, pero sin lesionar el principio de igualdad.

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

Desde este Consejo consideramos que el contenido del artículo resulta confuso, farragoso y poco claro, por lo que se interesa una mejora en su redacción que ayude a conocer el alcance del mismo.

Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo

Apartado 4

Sobre lo dispuesto en este apartado, y sin perjuicio del contenido mínimo previsto en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se considera conveniente incorporar como aspectos complementarios otros, como los que figuran en el artículo 7 del Plan 2016-2020, relativos a un análisis socio-demográfico, a la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo las viviendas vacías del parque público en todo caso, y la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGU MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	26/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Artículo 8. Plan de intervención social

Se solicita una aclaración con respecto al contenido del precepto, en lo relativo a la elaboración de un plan de intervención social por los promotores "que será coherente con el Proyecto de Intervención Social a que se refiere el artículo 28 de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía".

En ese sentido, debe señalarse que el Proyecto de Intervención se define como "la actuación diseñada para garantizar el carácter integral de la atención y su continuidad, de acuerdo con la valoración diagnóstica de la situación de necesidad social" (artículo 3.10 de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre), correspondiendo su elaboración, seguimiento y evaluación de sus resultados a los servicios sociales comunitarios (artículo 28. 7ª y 8ª de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre), por lo que no queda del todo claro cuál es exactamente la función de este plan de intervención social.

Además, se estima conveniente incluir el contenido mínimo y los principios orientadores de los planes de intervención social, como son la participación de la población; la igualdad de género; la accesibilidad universal; la justicia social; la labor pedagógica; la repercusión sobre la generación de empleo; la cohesión social y urbana; y la sostenibilidad y respeto medioambiental.

Artículo 9. Financiación

Con carácter general, se debe tener 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. Por ello, proponemos que se haga referencia a tal previsión en el artículo de referencia.

Apartado 1

En el apartado se señala como garantía para la viabilidad de estos programas la firma de una Acuerdo-Marco de financiación del presente Plan. Sobre esta cuestión manifestar que suscita dudas, dado que no establece ningún mecanismo de garantía para que dicha financiación se realice, ni las consecuencias en caso de incumplimiento, interesándose por tanto una revisión de su contenido.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	27/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Apartado 8

Se propone una modificación de su redacción, quedando el mismo como sigue:

*"8. Para el cumplimiento efectivo de los objetivos sociales del presente Plan, la Administración de la Junta de Andalucía **incorporará** las cláusulas sociales en la contratación pública que se efectúe en la ejecución de las actuaciones contempladas en el mismo, conforme a lo previsto en la normativa común de contratación del sector público".*

Artículo 10. Inspección

Apartado 2

En este apartado se establece que la actividad inspectora de la consejería competente en materia de vivienda se puede ejercer de forma descentralizada, a través de la colaboración y participación de entidades públicas. Al respecto, este Consejo solicita una mayor concreción de su contenido, especificando a qué entidades públicas se refiere.

Apartado 3

En aras de la seguridad jurídica, se solicita una aclaración de su redacción, a fin de evitar interpretaciones diversas en cuanto a su alcance y contenido.

Artículo 11. Seguimiento y evaluabilidad

Apartado 2

En relación con la composición de la Comisión de Seguimiento y Participación prevista en este apartado, se solicita aumentar a dos el número de vocalías que corresponden a las organizaciones de personas consumidoras y usuarias de Andalucía, a propuesta del Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, para un mayor equilibrio entre los legítimos intereses que se encuentran representados.

En la misma línea, se propone la incrementar a dos el número de vocalías en representación de los Gobiernos Locales, a propuesta de la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGU MORALES	FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR		
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA 28/34



Consejo Económico y Social

Apartados 6 y 8

Por otra parte, este Consejo entiende que podría producirse un cierto desajuste entre el periodo de inicio de la actividad de la Comisión de Seguimiento en el apartado 6 y las funciones otorgadas a la misma en el apartado 8.a), ya que difícilmente podrá ser consultada en los procedimientos de elaboración de normas e instrumentos de desarrollo del Plan, si la primera reunión de la misma tiene lugar al año de la aprobación del Plan, impidiéndose de ese modo la función de informar sobre las medidas para su puesta en marcha. En ese sentido, se considera necesaria una revisión del texto, a fin de aportar una mayor coherencia a su contenido.

Siguiendo con el apartado 8, se propone la adición de una nueva función de la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan, con el siguiente tenor literal:

"e) Ser informada en relación con las propuestas de los convenios de colaboración y de concertación a suscribir para el desarrollo de los Programas del Plan".

Apartado 9

El apartado prevé la creación de un grupo de trabajo específico para la realización de los trabajos de análisis, evaluación de propuestas de métodos y procesos, para su implementación en el Plan. Dada la importancia de las funciones que se le asignan, se solicita que se contemple expresamente la presencia de los agentes económicos y sociales, así como de las organizaciones de consumidores más representativas en Andalucía, en la composición del mismo.

Artículo 12. Convenios de colaboración

En relación con contenido de este artículo se reitera lo expuesto en la observación al artículo 3.2 sobre la falta de motivación y detalle del alcance de la colaboración público-privada en el ámbito que nos ocupa.

Artículo 13. Sistema de Información de Vivienda en Andalucía

Apartado 3

En este apartado se interesa una mención expresa a la infravivienda, al chabolismo y al nivel de ocupación de la vivienda en Andalucía del parque público, en todo

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	29/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

caso, entre la información a recabar por parte del órgano directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía de las entidades locales.

Por otra parte, se solicita que se aclare en el texto que este sistema de información tiene finalidad distinta y es complementario al que se establece en el artículo 69 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, a fin de evitar confusión, dada la similitud de sus cometidos y se proceda, asimismo, al desarrollo del citado artículo.

Artículo 16. Modificación de la calificación definitiva

Apartado 1

Se solicita concretar la expresión "*por falta de demanda adecuada*" a fin de evitar interpretaciones discrecionales, que en nada favorecen la seguridad jurídica.

Artículo 17. Duración del régimen de protección

Apartado 1

En relación con la reducción de los plazos de calificación de las viviendas, este Consejo se cuestiona el cambio que se produce con respecto al anterior Plan, por cuanto que una modificación de la regulación vigente con el impacto social y económico como la que se realiza en este caso, en la que debe prevalecer por encima de otros criterios la función social de la vivienda pública, el crecimiento del parque público residencial y el fomento de la actividad económica, hubiese requerido, cuando menos, de una explicación adecuada y una puesta en conocimiento de su motivación a los destinatarios de la norma, tanto en el preámbulo como en la memoria justificativa que acompaña al Plan, y sin embargo, se ha omitido toda justificación y argumentación suficientes de las razones que han llevado a ello, así como de las finalidades perseguidas con la misma. Lo cual imposibilita la asunción de un criterio unánime por parte de los Grupos del CES de Andalucía, que tienen con carácter general visiones distintas en esta materia.

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

Este Consejo solicita tasar los supuestos excepcionales en los que podría operar la salvedad a la que alude el precepto al final del texto, de lo contrario sería conveniente su supresión, en aras de proteger a las familias con escasos ingresos, destinatarias las viviendas que se construyan en este tipo de suelo.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	30/34
				
PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Artículo 23. Selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas

Apartado 2

En cuanto al procedimiento simplificado de selección de personas adjudicatarias de viviendas protegidas previsto en este apartado, se interesa establecer los supuestos concretos en los que se puede aplicar, dado que aunque esté contemplado como una posibilidad en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículo 13.3), no deja de ser una excepción a la regla general.

Artículo 39. Disposiciones generales

Apartado 1

El apartado recoge que el objetivo en el que se centrarán los programas de rehabilitación residencial y urbana es garantizar las condiciones de habitabilidad de una vivienda, según establece la normativa vigente. Al respecto, este Consejo considera que dicho objetivo debería ser ampliado, con el fin de incluir también actuaciones en las viviendas, que si bien no implican la subsanación de deficiencias, sí conllevan mejoras importantes en cuanto a racionalización y consumo más eficiente de recursos, sin condicionarlo exclusivamente a dar cumplimiento a la normativa vigente.

Artículo 40. El Sistema de Información de Vivienda en Andalucía en relación con la identificación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad

Apartado 1

Sobre lo dispuesto en este apartado, este Consejo considera que el suministro de información por parte de las entidades locales, debe contextualizarse en el marco de las relaciones interadministrativas y teniendo en cuenta la información disponible.

Por ello, se propone modificar la redacción, como sigue:

*"1. En relación con la recepción y procesado de la información a que se refiere el artículo 13.1.a), el SIVA podrá solicitar y obtener de la Administración autonómica, **así como** de la Administración local **en el marco del principio de colaboración**, la información que necesite para identificar los espacios..."*

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEG0 MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	31/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Artículo 49. Disposiciones particulares

Apartado 2

Sobre lo dispuesto en la letra a).2º, este Consejo considera conveniente que se modifique el texto en el sentido de establecer como requisito para ser persona beneficiaria del programa de adecuación funcional básica de viviendas, tener reconocido un grado de discapacidad de, al menos, el 33 por ciento.

Artículo 55. Objeto

Apartado 2

En el apartado se alude a la posible adopción de medidas de apoyo y fomento de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico de titularidad privada, para impedir la pérdida de este patrimonio y su puesta en valor y uso público total o parcial.

Conforme a lo señalado en las observaciones generales, y en particular, respecto a la finalidad de uso público "*total o parcial*" de estos edificios de titularidad privada, entendemos que, a fin de evitar interpretaciones subjetivas, en caso de ser parcial dicho uso público, se debería clarificar en el proyecto normativo su alcance, estableciendo un porcentaje mínimo al efecto, o en su defecto, remitiendo expresamente este aspecto a su concreción en la orden que desarrolle esta línea del programa.

Capítulo III, Protección de personas afectadas por desahucios, "Nadie sin hogar" y Capítulo IV, Viviendas para realojos y emergencias, del Título IV

Desde este Consejo entendemos que debería revisarse su contenido, con el fin de que la información y el asesoramiento que comprenden este programa, se presten con carácter preventivo a las personas antes de que se vean incursas en procedimientos de desahucio.

Idéntica consideración se realiza respecto a las ayudas económicas que se contemplan en los programas de realojos para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio, cuya concesión debería contemplarse con carácter previo, para evitar llegar a esa situación.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	32/34
				
PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

Consejo Económico y Social

Capítulo V, Foro Andaluz de la Vivienda, del Título V

En el capítulo de referencia se establece dicho instrumento de participación en materia de vivienda, cuyas funciones son muy similares a las establecidas en el Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía. Es por ello que se interesa que se motive suficientemente en el preámbulo la necesidad de dicho instrumento y la razón de su coexistencia, dado que son órganos diferentes y podrían solapar sus funciones.

Por otra parte, se propone incluir una referencia expresa a la presencia de los agentes económicos y sociales, así como de las organizaciones de consumidores más representativas en la Comunidad Autónoma de Andalucía en la composición del Foro Andaluz de la Vivienda, sin perjuicio de su posterior desarrollo y concreción en la orden que lo regulará.

Disposición transitoria primera. Ayudas a adquirentes de viviendas protegidas y de los programas de fomento del alquiler de anteriores planes andaluces de vivienda

Sobre el contenido de la disposición transitoria primera, este Consejo considera que el administrado queda en una situación de indefensión cuando por causa no imputable a él, como es que no se haya dictado resolución por parte de la Administración, se entienda terminado un procedimiento iniciado por el mismo, por el mero hecho de la entrada en vigor de este nuevo Plan, por lo que se solicita una revisión del texto atendiendo a ello.

Anexo V. Coeficientes Territoriales

En relación con la determinación que se realiza para encuadrar a los municipios diseñando coeficientes distintos entre los mismos, desde este Consejo se considera que dicha diversificación, tal y como está estructurada, puede dar lugar a determinados errores sistemáticos.

De una parte, se trae a colación lo expuesto en la observación general novena en cuanto a la disfunción que se produce al utilizar como precio de referencia el de la vivienda usada, y de otra, se solicita que la fijación de dichos coeficientes se realice en base al dinamismo económico y poblacional, así como al ajuste de precios cuando sean muy dispares.

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGOS MORALES		FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA	33/34
 PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==				

VI. Conclusiones

En consecuencia, el Consejo Económico y Social de Andalucía considera que corresponde al Consejo de Gobierno atender las observaciones presentadas en este Dictamen, así como, en la medida que lo considere razonable, incorporarlas al Decreto por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

Sevilla, 5 de junio de 2020

LA SECRETARIA GENERAL DEL CES DE
ANDALUCÍA

V.º B.º
EL PRESIDENTE DEL CES DE
ANDALUCÍA

Fdo. Alicia de la Peña Aguilar

Fdo. Ángel J. Gallego Morales

Código Seguro de verificación:PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES	FECHA	05/06/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR		
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==	PÁGINA 34/34



PCnpeASJLfPs3i8yX38U2w==