

LEY DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

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

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

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



LEY DE DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

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

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

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

Andalucía

LEY de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, 2013

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

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

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

Sevilla: Consejería de Fomento y Vivienda, 2014

260 p. ; 24 cm (Textos Legales)

Nota: disponible en formato digital a través de la página web de la Consejería de Fomento y Vivienda

1. Vivienda-Derecho-Andalucía-España-Legislación
I. Andalucía. Consejería de Fomento y Vivienda

© JUNTA DE ANDALUCIA. Consejería de Fomento y Vivienda

Elaboración: Dirección General de Vivienda. Servicio de Planificación y Tecnología.

Coordina la edición: Secretaría General Técnica.
Servicio de Publicaciones

Diseño y maquetación: Miguel Tarapiella

Impresión y encuadernación: J. de Haro Artes Gráficas, S.L.

Nº de Registro: JAFV/DGV - 06-2014

ISBN: 978-84-8095-571-3

Depósito Legal: SE-2322-2014

ÍNDICE GENERAL

Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.	9
Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía	95
Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo	177

SUMARIO

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	11
TÍTULO PRELIMINAR.	
Disposiciones generales	25
Artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía	25
Artículo 2. Modificación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo	72
Artículo 3. Modificación de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías para los ciudadanos	76
Artículo 4. Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianza de arrendamientos y suministros	77
Artículo 5. Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas	82
DISPOSICIONES ADICIONALES	84
Primera. Disposición adicional primera Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social	84
Segunda. Disposición adicional segunda Desahucio por impago de la renta del alquiler	92
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	92
Primera. Traspaso de funciones en materia de	

	fianzas de arrendamientos y suministros	92
Segunda.	Procedimientos en curso	93
DISPOSICIÓN DEROGATORIA		93
	Disposición derogatoria única Derogación normativa	93
DISPOSICIONES FINALES		93
Primera.	Cambio de denominación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía	93
Segunda.	Desarrollo reglamentario de las medidas de fomento	94
Tercera.	Desarrollo reglamentario	94
Cuarta.	Cómputo de plazos de no habitación	94
Quinta.	Entrada en vigor	94

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

BOJA número 198, de 8 de octubre de 2013

El presidente de la Junta de Andalucía a todos los que la presente vieren,

SABED:

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

LEY DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

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

portancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento».

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

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

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

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

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

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

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

Junto a ello, la vivienda es elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas

supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico suponen, por tanto, un grave incumplimiento de su función social.

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

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

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

II

Entre las distintas formas de desocupación de viviendas, merece un mayor reproche la del conjunto de viviendas que son propiedad, en sus diferentes formas, de personas jurídicas, en especial entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos,

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

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

Según los censos de población y viviendas

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

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

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

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

De todos los factores expuestos, se deduce,

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

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

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

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

la construcción, en una clara apuesta por la sostenibilidad.

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

Particular reseña merece, asimismo, la introducción de una disposición adicional destinada a asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la expropiación temporal del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio. La razón de su inclusión en esta ley encuentra dos niveles de articulación: de un lado, se atiende a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos que han llegado a que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia

de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual; ello, por sí mismo, compele a la más urgente reacción de los poderes públicos en defensa del derecho a la vida y justifica la inclusión de la disposición adicional primera en esta ley. De otro lado, la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual. Y ello conforme a lo establecido en los artículos 25.1 de la Declaración de los Derechos del Hombre de Naciones Unidas, 11.1 del Pacto Internacional de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales y en los artículos 2, 3, 7, 34 y 53 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

III

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

A lo largo de la misma, se contemplan las modificaciones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía; de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Sue-

lo; de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos.

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

Destaca la regulación del procedimiento contradictorio para declarar viviendas deshabitadas en orden a asegurar la proporcionalidad de la actuación administrativa y a garantizar la seguridad jurídica de la ciudadanía sin mermar la capacidad de intervención de la Administración, así como la creación del Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 25, hayan sido declaradas deshabitadas. Estas instituciones jurídicas de

carácter procedimental y orgánico son instrumentos esenciales para dotar a la acción pública de la seguridad jurídica imprescindible cuando de la declaración de vivienda deshabitada se trata, siendo por ello contenido esencial de la presente ley.

Especial mención merece, asimismo, la regulación de las actuaciones de fomento, cuya limitación a las personas físicas trae causa del alcance necesariamente limitado de los recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia para incorporar las viviendas deshabitadas al mercado como elemento dinamizador que asegure la puesta en el mismo de las miles de viviendas deshabitadas existentes en la actualidad. Entre otras actuaciones, se encuentran las medidas de intermediación en el arrendamiento de viviendas que garanticen la efectiva ocupación de las mismas, las destinadas al aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas, las medidas fiscales que determinen las administraciones públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias y las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias. Con ello se garantiza la proporcionalidad de la intervención administrativa, procurando a las personas propietarias de las viviendas deshabitadas soluciones reales para su efectiva habitación, a la vez que facilita a la ciudadanía el acceso a la vivienda a precios razonables, a fin de responder a la situación actual que requiere de medidas urgentes e inaplazables. Debe hacerse constar que tales medidas se ofrecerán en el seno del procedimiento contradictorio a las personas físicas cuyas viviendas sean objeto de dicho procedimiento, sin perjuicio de que cualquier interesado pueda

solicitar las mismas. Sobre la base de lo dicho, la adopción de tales medidas responde a la necesidad de movilizar el parque de viviendas susceptibles de arrendamiento como medida eficaz para lograr la efectividad del derecho a la vivienda de aquellos sectores sociales que no tienen medios económicos para alcanzar la vivienda en propiedad. Las consecuencias de la crisis económica a nivel mundial inciden de manera especial en la reducción de la capacidad del endeudamiento necesario para el acceso a la vivienda en propiedad de amplias capas sociales, siendo esta coyuntura la que motiva la urgencia en la adopción de medidas que permitan satisfacer el derecho a la vivienda digna mediante la vivienda en arrendamiento.

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

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

Por lo que respecta a la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, se atribuye a la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de las funciones relacionadas con las obligaciones inherentes al depósito de fianzas tras la suscripción de un contrato de arrendamiento, subrayando el elemento sustantivo de la competencia material sobre el puramente adjetivo de la actividad a desarrollar, a la vez que se integra el ejercicio de dichas funciones en la actividad de policía sobre la efectiva habitación de las viviendas. Así, la Consejería con competencia en materia

de vivienda asume funciones de gestión de los citados depósitos, que incluyen, entre otras, las de autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado y las de vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas. Todo ello sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía y de la aprobación, por la Consejería competente en materia de hacienda, del modelo establecido para acreditar el ingreso del depósito. La presente ley regula la expropiación temporal de uso de viviendas objeto de procesos de ejecución hipotecaria, medida que encuentra amparo presupuestario en los intereses que genera el depósito en entidades financieras de las fianzas de arrendamientos y suministros. La necesidad de la modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, deviene, pues, de ser esta un elemento esencial en la adopción de las actuaciones expropiatorias.

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

TÍTULO
PRELIMINAR
Disposiciones
Generales

El Pleno del TC, por Providencia de 14 de enero 2014, acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 7357-2013, contra el artículo 1, por el que se da nueva redacción al artículo 1.3 y se introducen los artículos 25 y 53.1.a) en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre. Por el Presidente del Gobierno se invocó el art. 161.2 de la Constitución, lo que produjo la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados. El Pleno del TC por Auto de 8 de abril de 2014 acordó mantener la suspensión.

potestades en el entorno del departamento con competencia en materia de vivienda para alcanzar la mayor eficiencia en la acción de gobierno.

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

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

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

Uno. El artículo 1 queda con la siguiente redacción:

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

2. En el marco de las citadas condiciones, la presente ley regula un conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones necesarias que para hacerlo efectivo corresponden a las administraciones públicas an-

daluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

3. Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística.

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

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

Dos. El artículo 4 queda con la siguiente redacción:

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

La actividad que realicen las administraciones públicas andaluzas en desarrollo de la presente ley se dirigirá a hacer efectivo el ejercicio del derecho

constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, mediante:

- a) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibilite el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.
- b) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en arrendamiento, a las personas titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente ley.
- c) El favorecimiento del alojamiento transitorio.
- d) La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.
- e) El ejercicio de las potestades de inspección administrativa y sancionadora en materia vivienda.
- f) Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.»

Tres. El artículo 9 queda redactado como sigue:

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

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

- a) Préstamos cualificados.
- b) Subsidiaciones de los préstamos.

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

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

- a)** Incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
- b)** Oferta de viviendas en régimen de arrendamiento.
- c)** Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.

- d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
- e) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- f) Aseguramiento de riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- g) Las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- h) Subvenciones para propietarios, arrendatarios y entidades intermediarias.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.»

Cuatro. El artículo 10 queda redactado como sigue:

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

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

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

Para ello, entre otras determinaciones, clasificará

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

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

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

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

El Pleno del TC, por Providencia de 14 de enero 2014, acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 7357-2013, contra el artículo 1, por el que se da nueva redacción al artículo 1.3 y se introducen los artículos 25 y 53.1.a) en la presente Ley 1/2010, de 8 de marzo, y disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre. Por el Presidente del Gobierno se invocó el art. 161.2 de la Constitución, lo que produjo la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados. El Pleno del TC por Auto de 8 de abril de 2014 acordó mantener la suspensión.

«TÍTULO VI

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

CAPÍTULO I

DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS.

PROCEDIMIENTO PARA SU DECLARACIÓN

SECCIÓN 1.^a

Concepto de vivienda deshabitada.

Artículo 25. Definición de viviendas deshabitadas.

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

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

hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

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

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

- a)** Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.
- b)** Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.
- c)** Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupa-

ción no inferior a treinta días en un año.

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

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

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

Artículo 26. Indicios de no habitación.

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

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.
- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

- e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

SECCIÓN 2.^a

Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada.

SUBSECCIÓN 1.^a

Actuaciones previas.

Artículo 27. Ámbito.

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración autonómica, a requerimiento de esta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.
2. A tales efectos, el requerimiento de información, que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.
3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo

de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la Administración, en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del Plan de Inspección en materia de vivienda.

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

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

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

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

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

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del

domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición de la Administración podrá referirse, bien, a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas, o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

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

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

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

A solicitud de la Consejería competente en materia de vivienda, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que

se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas, con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida, deberá especificarse expresamente con indicación de la resolución de calificación. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 31. Plazo para la remisión de las comunicaciones.

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

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

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

SUBSECCIÓN 2.ª

De la instrucción del procedimiento contradictorio.

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

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

Artículo 34. Tramitación del procedimiento.

1. El procedimiento se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas

y del Procedimiento Administrativo Común, con las particularidades establecidas en este capítulo.

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

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

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

Artículo 35. Incoación del procedimiento

1. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de la Consejería competente en materia de vivienda. Del acuerdo de inicio del mismo se dará traslado a las personas interesadas y al Registro de Viviendas Deshabitadas previsto en el artículo 41,

al objeto de que se proceda a la apertura de hoja registral con asignación de un número identificativo provisional.

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

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

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

Artículo 36. Ofrecimiento de medidas de fomento.

1. Transcurrido el plazo de audiencia, se dictará acuerdo en el que se especifiquen las medidas de fomento que se hayan ofrecido o se ofrezcan a la propiedad destinadas a facilitarle el arrendamiento de la vivienda y concediendo a este efecto el plazo de un mes, a contar desde la notificación del acuerdo, para que se manifieste sobre su acep-

tación, suspendiéndose durante este tiempo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

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

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

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

4. En caso de que la propiedad, además de haber manifestado la aceptación de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1, haya llevado a cabo la comunicación de la fecha en la que se inicia la efectiva habitación, se mantendrá la suspensión del procedimiento hasta tanto se acredite

el cumplimiento efectivo del destino habitacional de la vivienda, destino que se entenderá formalizado si se mantiene, al menos, durante los siguientes seis meses de forma ininterrumpida a contar desde la fecha de inicio.

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

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

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

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

Artículo 37. Medios de prueba.

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

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

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

SUBSECCIÓN 3.^a

Resolución del procedimiento.

Artículo 38. Propuesta de resolución.

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

Artículo 39. Resolución declarativa de vivienda deshabitada.

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

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

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

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

El plazo máximo para resolver el procedimiento

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

CAPÍTULO II DEL REGISTRO DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Artículo 41. Del Registro de Viviendas Deshabitadas.

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

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

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

4. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el Registro y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elabo-

ración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales.

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

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

CAPÍTULO III DE LAS ACTUACIONES DE FOMENTO PARA EVITAR LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS DESHABITADAS

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

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

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

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

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

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

1. Las administraciones públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales definidas en la normativa reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas o las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente, podrán intermediar en el stock de viviendas libres deshabitadas, a fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.

2. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda

generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

3. Reglamentariamente, se establecerán las condiciones de calidad y características que habrán de reunir dichas viviendas, la caracterización de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la Administración competente asegurará las contingencias relativas a la garantía del cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos, otorgando una seguridad jurídica adecuada a los propietarios de viviendas deshabitadas.

4. A su vez, y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

Artículo 45. Aseguramiento de riesgos.

A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos

causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

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

Artículo 46. Medidas fiscales.

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

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

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

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

y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación.

TÍTULO VII

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

CAPÍTULO I

DE LAS POTESTADES DE INSPECCIÓN

Artículo 48. Naturaleza y funciones de la inspección.

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

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

Artículo 49. Planificación y programación.

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

Artículo 50. Criterios generales de planificación.

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

- a) La repercusión de las infracciones en la demanda habitacional.
- b) La potencial incidencia de las prácticas o mecanismos inmobiliarios en el acceso a la vivienda por suponer restricción en las existencias de viviendas.
- c) El grado de incidencia de las prácticas de retención de viviendas que potencialmente restrinjan el acceso a las viviendas deshabitadas a consecuencia de la no incorporación de las mismas al mercado inmobiliario de venta o arrendamiento.
- d) El grado de lesión a la función social de la propiedad como consecuencia de una posible posición de dominio, en todo o en parte, del mercado inmobiliario.
- e) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.
- f) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.
- g) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar en atención al déficit y demanda habitacional.
- h) Beneficio económico obtenido o perseguido por las infracciones en materia de vivienda.
- i) Criterios de índole temporal que prioricen la actuación en el tiempo en evitación de la prescripción de infracciones o caducidad de procedimientos.

- j) Las determinaciones de carácter subjetivo por su especial incidencia en las prácticas que impidan el uso del stock de viviendas deshabitadas mediante su acumulación.
- k) Factores locativos que aconsejen la intervención de la Administración con objeto de atender a las necesidades de acceso a la vivienda en consideración con las previsiones existentes en materia de vivienda protegida.

Artículo 51. Plan de Inspección en materia de vivienda.

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

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

CAPÍTULO II DE LA POTESTAD SANCIONADORA

SECCIÓN 1.^a

Tipificación de las infracciones.

Artículo 52. Infracciones.

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

Artículo 53. Clasificación de las infracciones.

1. Son infracciones muy graves:

- a) No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 25, siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.
- b) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.
- c) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa, de acuerdo con lo señalado en los artículos 18 y 19.
- d) La inexactitud en los documentos o certifica-

El Pleno del TC, por Providencia de 14 de enero 2014, acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 7357-2013, contra el artículo 1, por el que se da nueva redacción al artículo 1.3 y se introducen los artículos 25 y 53.1.a) en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre. Por el Presidente del Gobierno se invocó el art. 161.2 de la Constitución, lo que produjo la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados. El Pleno del TC por Auto de 8 de abril de 2014 acordó mantener la suspensión.

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

2. Son infracciones graves:

- a)** Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda incumpliendo condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.
- b)** Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios.
- c)** La reiteración, una vez advertida la infracción, ante la negativa a suministrar datos a la Administración o ante la obstrucción a las funciones de información, control o inspección, conforme se dispone en los artículos 27, 28, 29 y 30. A estos efectos, se entiende igualmente por obstrucción la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.
- d)** El incumplimiento de los deberes que se establecen para las Agencias de Fomento del Alquiler en la presente ley y en los artículos 10 y siguientes del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las citadas entidades, o norma que lo sustituya.

e) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en los artículos 9 y 42 y siguientes.

3. Son infracciones leves:

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

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

SECCIÓN 2.^a

Responsabilidad.

Artículo 54. Sujetos responsables.

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

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

- a) Cuando concorra fuerza mayor.
- b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.
- c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.

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

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

Artículo 55. Responsables solidarios.

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

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

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

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

- a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de proceder al reparto de la sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.
- b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con el fin de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.
- c) Quienes sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos de los interesados con la finalidad de impedir la actuación de la Administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta ley.
- d) Quienes se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

Artículo 56. Responsables subsidiarios.

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

- a) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, ha-

biendo estas cometido infracciones, no hubiesen realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

- b)** Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentren pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieren adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.
- c)** Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.
- d)** Las personas o entidades que tengan el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas o en las que concurra una voluntad rectora común con estas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones en materia de vivienda. La responsabilidad se extenderá a las sanciones de dichas personas jurídicas.
- e)** Las demás personas o entidades que, conforme a supuestos normativamente establecidos, hayan de responder de esta forma.

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

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

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

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

SECCIÓN 3.^a

De las diferentes medidas aplicables.

Artículo 58. Medidas aplicables.

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

2. Son medidas de reconducción las multas coercitivas no sancionadoras. Son medidas sancionadoras la imposición de sanciones y la inhabilitación de

los infractores para participar en promociones de vivienda de protección pública o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

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

Artículo 59. Otras medidas no sancionadoras.

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

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

Artículo 60. Criterios para la graduación de las sanciones.

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

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

- a) Si hay intencionalidad.
- b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados tanto a la Administración como a las personas usuarias de las viviendas.
- c) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.
- d) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.
- e) La repercusión social de los hechos.
- f) La generalización de la infracción.
- g) El grado de participación en la comisión o en la omisión.
- h) A los efectos de lo dispuesto en el artículo 53.1.a), la titularidad de tres o más viviendas deshabitadas constituirá circunstancia agravante y determinará la imposición de la sanción en su cuantía máxima por cada una de aquellas viviendas.

Artículo 61. Cuantía de las sanciones.

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

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

da cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

Artículo 62. Sanciones accesorias.

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

- a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.
 - b) Para las infracciones graves o muy graves, la pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler o de entidad intermediaria homologada como agente colaborador a los efectos de esta ley, conforme a la norma de homologación que resulte de aplicación.
2. Podrá levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 63. Reducción de la sanción.

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

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

Artículo 64. Destino de las multas impuestas.

Las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante para su destino, con carácter finalista, a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

SECCIÓN 4.^a

Prescripciones y caducidad.

Artículo 65. Prescripción de las infracciones.

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

2. Los plazos se interrumpen:

- a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal de la persona inculpada o encaminada a averiguar su identi-

dad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

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

Artículo 66. Prescripción de las sanciones.

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

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

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

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

1. El procedimiento sancionador deberá concluir en el plazo máximo de un año contado desde la

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 5.^a

Competencias en el procedimiento sancionador.

Artículo 68. Administraciones competentes.

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

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

- a) La persona titular de la Secretaría General con competencia en materia de vivienda si la multa propuesta supera los seis mil euros.
- b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda si la multa supera los tres mil euros y no supera los seis mil euros, así como para acordar las sanciones accesorias a que hace referencia el artículo 62.
- c) La persona titular de la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda si la multa no supera los tres mil euros.

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

Seis. Se añade un nuevo Título VIII, con la siguiente redacción:

«TÍTULO VIII

Sistema de información del parque residencial de Andalucía.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 71. Medios de solicitar y recabar la información.

1. La información se solicitará siempre directamente a las personas o entidades que proceda, ya sea mediante correo, visita personal de actuarios debidamente acreditados o cualquier

otro modo que asegure la comunicación directa de aquellos con la Consejería competente en materia de vivienda, por sí o a través de sus entidades instrumentales.

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

Siete. Se renumera la disposición adicional única y se añaden cinco nuevas disposiciones adicionales, quedando todas ellas redactadas como sigue:

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

1. Se crea el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que estarán la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda, y que colaborará en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier otro órgano público.

2. Podrán participar en los cometidos del Observatorio de la Vivienda de Andalucía miembros propuestos por las organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del sector de la vivienda que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

3. El Observatorio de la Vivienda de Andalucía se constituirá dentro de los seis meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.»

Disposición adicional segunda. Del deber de colaboración de notarios y registradores de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

competente en materia de vivienda.

Disposición adicional quinta. Desarrollo reglamentario.

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

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

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

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

cación tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.»

Ocho. Se añade un anexo con el siguiente contenido:

«ANEXO

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

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

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

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

Artículo 2. Modificación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 10 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 10. Obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito.

1. Las personas públicas o privadas promotoras de viviendas protegidas están obligadas a comunicar al Ayuntamiento, al solicitar la correspondiente licencia de ocupación, el carácter de viviendas protegidas de la promoción.

2. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda los cambios de titularidad que se realicen en los contratos para el suministro de tales servicios en las viviendas protegidas.

3. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, deberán comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde la misma, con indicación de su ubicación, precio, fecha de adquisición y situación administrativa; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

4. El deber de información regulado en los apartados anteriores deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos.»

Dos. Se añaden cuatro nuevos apartados m), n), ñ) y o) al artículo 20, con la siguiente redacción:

« **m)** No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los Registros Públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, en los supuestos de adquisición de la titularidad de las mismas mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Deman-

dantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

- n) Incumplir las personas adjudicatarias de una vivienda protegida la obligación de venta o puesta a disposición de la vivienda que poseyeran con anterioridad, en los supuestos y plazos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.
- ñ) La obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección, en los supuestos específicos de las obligaciones de las entidades financieras de aportar inventario de las viviendas protegidas que se encuentren en sus balances, a consecuencia de no informar de forma veraz sobre la localización, destino de las viviendas o identidad de los nuevos adquirentes, por figurar las mismas a nombre de sus antiguos propietarios o poseedores o por cualquier otra circunstancia, de conformidad con lo señalado en la disposición adicional séptima.
- o) No comunicar, por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas a la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos dispuestos en el artículo 10.3. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.»

Tres. Se añaden tres disposiciones adicionales, sexta, séptima y octava, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional sexta. Plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa de los procedimientos administrativos sancionadores en materia de vivienda protegida será de un año.

Disposición adicional séptima. Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas.

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la modificación de esta ley operada por el Decreto Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, radicadas en la Comunidad Autónoma, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa. Ello con cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos y sin perjuicio de la obligación derivada del artículo 9.1.d) del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Disposición adicional octava. Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda protegida.

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

Artículo 3. Modificación de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías para los ciudadanos.

En el Anexo I de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, se añaden los siguientes procedimientos, competencia de la Consejería de Fomento y Vivienda, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses:

- «a) Procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida, cuya normativa de referencia es la Ley 13/2005, de 11 de noviem-

bre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, siendo el plazo de resolución y notificación un año.

- b) Procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada, cuya normativa de referencia es la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo el plazo de resolución y notificación un año.
- c) Procedimiento sancionador en materia de vivienda, cuya normativa de referencia es la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo el plazo de resolución y notificación un año.»

Artículo 4. Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianza de arrendamientos y suministros.

La Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianza de arrendamientos y suministros, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 78 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 78. Disposiciones generales.

1. De conformidad con el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, será obligatoria la exigencia y

prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda. Asimismo, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de suministro de agua, gas y electricidad.

2. Las fianzas deberán constituirse en efectivo como depósito sin interés, en la forma que se determine reglamentariamente.»

Dos. El artículo 82 queda con la siguiente redacción:redacción:

«Artículo 82. Sujetos obligados a efectuar el depósito.

Están obligados a constituir el depósito correspondiente:

- a) Los arrendadores de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como los subarrendadores de las mismas.
- b) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad.»

Tres. El artículo 83 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 83. Régimen general.

1. El ingreso del depósito se realizará en efectivo dentro del plazo de un mes desde la celebración del contrato. Para acreditar el ingreso del depósito, se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.

2. Finalizado el contrato, se devolverá el depósito en el plazo de un mes desde la fecha de la solicitud de la devolución y en la forma que se

determine reglamentariamente, dándose cuenta de ello, con 15 días de antelación, a la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya procedido a la devolución del depósito, se devengará el interés legal correspondiente.

3. Lo establecido en este título lo será sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía.»

Cuatro. El artículo 84 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 84. Régimen concertado.

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado, en atención a las condiciones especiales que concurren y al afianzamiento que se ofrezca, cuando lo soliciten:

a) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad.

b) Los arrendadores de fincas urbanas para uso de vivienda o para uso distinto del de vivienda, siempre que el número de fianzas a depositar o ya depositadas a la fecha de la solicitud sea igual o superior a diez y su importe exceda de 30.000 euros. Asimismo, los arrendadores podrán acogerse a este régimen cuando el número de fianzas sea igual o superior a veinte, con independencia del importe total de las mismas. En ningún caso podrán acogerse al régimen concertado, a tenor de este apartado, los arrendadores de fincas urbanas cuando estas no respondan

a un mínimo de veinte arrendatarios diferentes.

2. Las entidades suministradoras o personas arrendadoras acogidas al régimen concertado deberán presentar ante la Consejería competente en materia de vivienda o, en su caso, ante sus entidades instrumentales, dentro del mes de enero de cada año, una declaración anual de concierto comprensiva de un estado demostrativo del movimiento de fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo. Se acompañarán relaciones nominales de unas y otras, de acuerdo con el fichero que al efecto sea aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda. Dicha Consejería determinará igualmente el modelo de impreso de la declaración anual.

Si el saldo fuera positivo, se acompañará también justificante del ingreso en la Tesorería General de la Junta de Andalucía del 90% del importe de las fianzas que tengan en su poder, reservándose el 10% restante para atender la devolución de las fianzas que se soliciten y, en su caso, las responsabilidades a que las mismas estén afectas. Para acreditar el ingreso, se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.

En caso contrario, se reintegrará por la Consejería competente en materia de hacienda la cantidad que proceda, previa aprobación de la declaración anual, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de su presentación en la Consejería competente en materia de vivienda. De estas actuaciones se dará cuenta con 15 días de antelación a la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al reintegro, se devengará el interés legal correspondiente.

Los sujetos acogidos al régimen concertado no podrán solicitar el reintegro parcial del depósito hasta la aprobación de la declaración anual.

3. Procederá la devolución de la totalidad de los depósitos realizados cuando se produzca el cese de la actividad que implique la devolución de la totalidad de las fianzas.»

Cinco. El artículo 85 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 85. Competencias de inspección del depósito de fianzas y sancionadora.

1. La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas, así como las actuaciones sancionadoras en la materia, se realizará por la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales, garantizando, en este caso, la debida reserva funcional.

El personal designado inspector, conforme a la normativa de aplicación, tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.

2. Los sujetos obligados al depósito de la fianza deberán comparecer cuando sean requeridos ante la Inspección para facilitar los datos y documentos que resulten relevantes para verificar o comprobar el exacto cumplimiento de la obligación legal, inclusive las comprobaciones en su contabilidad que se estimen pertinentes.

3. Los procedimientos de inspección y sancionador

se regularán reglamentariamente.»

Seis. La disposición final primera queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición final primera. Competencias en materia de fianzas.

Las competencias asignadas a la Consejería competente en materia de vivienda en el Título II de la presente ley y, en particular, en su artículo 85 podrán atribuirse por el Consejo de Gobierno a otra Consejería o entidad pública dependiente de la Administración autonómica.»

Artículo 5. Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

El artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, queda con la siguiente redacción:

«Artículo 33. Objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Constituye el objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, cuya creación fue autorizada por el artículo 28 de la Ley 1/1985, de 11 de febrero, la realización de las siguientes actividades:

- a) Llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la Comunidad Autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios.
- b) La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la empresa

y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebraran.

- c) La realización, como promotor público, de actuaciones protegidas en materia de vivienda.
- d) La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno.
- e) La ejecución de los programas que, referidos a las actividades que guarden relación con su objeto, le sea encargada por la Administración autonómica o por las entidades locales de Andalucía.
- f) El ejercicio de las potestades administrativas que le sean atribuidas o delegadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes relacionadas con su objeto y, en particular, la potestad sancionadora, así como la tramitación y concesión de subvenciones y ayudas públicas, actuando en estos casos con sujeción a las normas de Derecho Público.
- g) La gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento, de vivienda y de uso distinto del de vivienda y de suministro

DISPOSICIONES ADICIONALES

El Pleno del TC, por Providencia de 14 de enero 2014, acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 7357-2013, contra el artículo 1, por el que se da nueva redacción al artículo 1.3 y se introducen los artículos 25 y 53.1.a) en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre. Por el Presidente del Gobierno se invocó el art. 161.2 de la Constitución, lo que produjo la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados. El Pleno del TC por Auto de 8 de abril de 2014 acordó mantener la suspensión.

correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma andaluza.

- h) El ejercicio de cuantas actuaciones en materia de eficiencia energética de la edificación le sean atribuidas.
- i) El ejercicio de las funciones que le sean atribuidas en materia de fomento del alquiler de vivienda.»

Disposición adicional primera. Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.

1. Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años, a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

En los mismos términos, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social que, como consecuencia de la ejecución de un aval que las mismas hayan prestado en orden a garantizar un crédito hipotecario, hayan de responder con su propia vivienda habitual, por encontrarse incursas en un procedimiento de ejecución o apremio instado por una entidad financiera, sus filiales inmobiliarias o entidad de gestión de activos.

Igualmente, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las perso-

nas dadas de alta en la Seguridad Social como autónomas o trabajadoras por cuenta propia que se encuentren en especiales circunstancias de emergencia social y cuya vivienda habitual constituya garantía de un préstamo bancario concedido para hacer frente al desempeño de su actividad profesional y se encuentren incurso en un procedimiento de ejecución o apremio instado por la entidad financiera concedente del crédito.

2. Esta ley será de aplicación a las viviendas incurso en procedimientos de desahucio o apremio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, y todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

- a)** Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria o de apremio, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda, salvo que se trate de la titularidad de una vivienda que esté afecta al mismo préstamo hipotecario y pueda ser igualmente ejecutada junto con la otra.
- b)** Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios o avalistas o personas dadas de alta en la Seguridad Social como trabajadoras por cuenta propia o autónomas.

c) El lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria o de apremio sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

2.º Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares. En el supuesto de tratarse de persona avalista en los términos del apartado 1, este requisito solo operará con respecto a la persona a la que se concede el crédito hipotecario del que aquella se constituye en garante mediante aval.

3.º El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el 3 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

4.º El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria o apremio de que se trate.

5.º Mediante decreto del Consejo de Gobierno se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno podrá delegarse dicha competencia en la Consejería competente en materia de vivienda.

6.º El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

7.º Se declara de urgente ocupación, a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación prevista en esta ley.

8.º En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo, se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

9.º La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma ni superior a la cuantía del justiprecio.

10.º Cuando la persona beneficiaria haya incu-

rrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 11, perderá la condición de beneficiaria. La Consejería competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

11.º Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en el que su vivienda se encuentre incurso, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

- 1.º** Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del impuesto de patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- 2.º** Últimas tres nóminas percibidas.
- 3.º** Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- 4.º** Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.

- 5.º En caso de ser trabajadora por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.
 - 6.º Autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.
 - 7.º Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.
- b) Acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.
 - c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:
 - 1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
 - 2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
 - d) Titularidad de los bienes:
 - 1.º Certificados de titularidades expedidos

por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta ley.

f) Informe de los servicios sociales comunitarios del municipio sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

12. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.

En los supuestos en que afecte a una vivienda, será competente para su resolución la persona titular de la Delegación Territorial o Provincial en materia de vivienda. Si la afectación alcanza a una generalidad de situaciones, corresponderá a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

A efectos de lo establecido en los párrafos ante-

riores, se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

En estos casos, y ante situaciones similares, tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública.

13. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio o apremio, así como por otras causas no imputables a la Administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

14. En todo caso, lo establecido en esta disposición estará en función de las disponibilidades presupuestarias.

En términos anuales, el gasto destinado a esta actuación será el equivalente a la resultante de aplicar los recargos por presentación extemporánea de la fianza y sus intereses de demora así como la remuneración, según tipo de interés retributivo de las cuentas de la Junta de Andalucía, al saldo vivo del conjunto de los depósitos por fianzas de arrendamiento y suministros constituidos en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

15. Lo establecido en esta disposición será de aplicación también a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria o apremio que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento o se hubiese producido

el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo pero la vivienda esté desocupada.

Disposición adicional segunda. Desahucio por impago de la renta del alquiler.

En el marco de las disponibilidades presupuestarias existentes, en el próximo Plan de Vivienda y Rehabilitación se establecerán aquellas medidas o programas tendentes a dar una respuesta habitacional adecuada a las circunstancias económicas de aquellas personas desalojadas de sus viviendas como consecuencia de procedimientos de desahucio por impago de la renta de alquiler, en los supuestos en que dicho impago sea consecuencia de una situación de disminución de la capacidad económica y se encuentren en circunstancias de emergencia social.

A dichos efectos no se tendrá en cuenta el hecho de que las personas se encuentren incluidas en el Registro de sentencias de impagos de rentas de alquiler establecidos por la legislación estatal en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, sino que se atenderá exclusivamente al hecho de que la persona no haya podido hacer frente a los pagos por imposibilidad económica y se den las circunstancias de emergencia social.

DISPOSICIONES
TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Traspaso de funciones en materia de fianzas de arrendamientos y suministros.

Mediante decreto de Consejo de Gobierno, y en el plazo más breve posible desde la entrada en vigor de esta ley, se realizará el traspaso, desde la Consejería competente en materia de hacienda a la Consejería competente en materia de vivienda o a la entidad instrumental designada por esta, de las funciones, instrumentos de ges-

ción de fianzas de arrendamientos y suministros a que hace referencia el artículo 4 de la presente ley, así como los soportes documentales y técnicos asociados a la gestión de la misma.

Hasta tanto no se haga efectivo dicho traspaso, seguirá la Consejería competente en materia de hacienda ejerciendo las funciones de gestión de fianzas de arrendamientos y suministros en los términos establecidos en el Título II de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

***Disposición transitoria segunda.
Procedimientos en curso.***

Los procedimientos y actuaciones administrativas instruidas al amparo de lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, que estuvieran siendo objeto de tramitación a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán tramitándose conforme a la disposición adicional primera de esta última.

DISPOSICIÓN
DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongán a lo establecido en la presente ley.

DISPOSICIONES
FINALES

Disposición final primera.

Cambio de denominación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía pasará a denominarse Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), debiendo entenderse actualizadas con la nueva denominación todas las disposiciones normativas que se refieran a la citada empresa pública.

Disposición final segunda. Desarrollo reglamentario de las medidas de fomento.

El establecimiento de las medidas que se contemplan en los artículos 44 y 45 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá efectuarse en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor de la presente ley por la Consejería competente en materia de vivienda, a fin de regular un programa de bolsas de viviendas en alquiler destinado a asegurar la efectiva ocupación.

Disposición final tercera. Desarrollo reglamentario.

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

Disposición final cuarta. Cómputo de plazos de no habitación.

Los plazos de no habitación previstos en el artículo 25 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, comenzarán a computarse desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

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

Sevilla, 1 de octubre de 2013

SUSANA DÍAZ PACHECO
Presidenta de la Junta de Andalucía

SUMARIO

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	103
TÍTULO PRELIMINAR.	
Disposiciones generales	111
Artículo 1. Objeto de la Ley	111
Artículo 2. Derecho a una vivienda digna y adecuada	112
Artículo 3. La calidad de la vivienda	113
Artículo 4. Contenido de la actuación de las administraciones públicas andaluzas	114
TÍTULO I.	
Del derecho de acceso a la vivienda protegida	115
Artículo 5. Condiciones para su ejercicio	115
Artículo 6. Modalidades para el acceso a una vivienda protegida	116
Artículo 7. Procedimiento para el ejercicio del derecho	116
TÍTULO II.	
De los instrumentos de las Administraciones Públicas andaluzas	117
Artículo 8. Marco general	117
Artículo 9. Ayudas públicas y otras medidas de fomento	117
Artículo 10. Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda	119
Artículo 11. Planes de vivienda y suelo	120
Artículo 12. Plan de vivienda y suelo de ámbito autonómico	121
Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo	122
Artículo 14. Actuaciones supramunicipales e intermunicipales	124
Artículo 15. Reservas de suelo para viviendas	125
Artículo 16. Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida	125

TÍTULO III.

De la conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas 126

Artículo 17.	La conservación, mantenimiento y rehabilitación como instrumento para promover el derecho a la vivienda	126
Artículo 18.	Rehabilitación integral de barrios y centros históricos	127
Artículo 19.	Financiación	128

TÍTULO IV.

De los alojamientos 128

Artículo 20.	Situaciones de alojamiento transitorio	128
--------------	--	-----

TÍTULO V.

De las garantías del derecho a la vivienda 129

Artículo 21.	Marco general	129
Artículo 22.	Recursos económicos	129
Artículo 23.	Ayudas a municipios	130
Artículo 24.	Protección jurisdiccional de los derechos	130

TÍTULO VI.

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas 131

CAP. I	DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS. PROCEDIMIENTO PARA SU DECLARACIÓN	131
--------	--	-----

SECCIÓN 1.^a

Concepto de vivienda deshabitada 131

Artículo 25.	Definición de viviendas deshabitadas	131
Artículo 26.	Indicios de no habitación	133

SECCIÓN 2.^a

Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada 134

SUBSECCIÓN 1.^a

Actuaciones previas	134
Artículo 27. Ámbito	134
Artículo 28. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios	135
Artículo 29. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los ayuntamientos	136
Artículo 30. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y entidades inmobiliarias	136
Artículo 31. Plazo para la remisión de las comunicaciones	137
Artículo 32. No interrupción del plazo de prescripción de las infracciones	137

SUBSECCIÓN 2.^a

De la instrucción del procedimiento contradictorio	137
Artículo 33. De la competencia para la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada	138
Artículo 34. Tramitación del procedimiento	138
Artículo 35. Incoación del procedimiento	139
Artículo 36. Ofrecimiento de medidas de fomento	140
Artículo 37. Medios de prueba	142

SUBSECCIÓN 3.^a

Resolución del procedimiento	143	
Artículo 38. Propuesta de resolución	143	
Artículo 39. Resolución declarativa de vivienda deshabitada	144	
Artículo 40. Plazo de resolución del procedimiento y efectos de la falta de resolución expresa	144	
CAP. II	DEL REGISTRO DE VIVIENDAS DESHABITADAS	145
Artículo 41:	Del Registro de Viviendas Deshabitadas	145
CAP. III	DE LAS ACTUACIONES DE FOMENTO PARA EVITAR LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS DESHABITADAS	146

Artículo 42.	Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas	
	Medidas a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas	146
Artículo 43.	Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas	146
Artículo 44.	Aseguramiento de riesgos	
	Medidas fiscales	147
Artículo 45.	Subvenciones para las personas	148
Artículo 46.	propietarias y arrendatarias y para	149
Artículo 47.	entidades intermediarias	149
TÍTULO VII.		
Del ejercicio de la potestad de inspección y de la potestad sancionadora		150
CAP. I	DE LAS POTESTADES DE INSPECCIÓN	150
Artículo 48.	Naturaleza y funciones de la inspección	150
Artículo 49.	Planificación y programación	150
Artículo 50.	Criterios generales de planificación	150
Artículo 51.	Plan de Inspección en materia de vivienda	152
CAP. II.	DE LA POTESTAD SANCIONADORA	154
<i>SECCIÓN 1.ª</i>		
Tipificación de las infracciones		154
Artículo 52.	Infracciones	154
Artículo 53.	Clasificación de las infracciones	154
<i>SECCIÓN 2.ª</i>		
Responsabilidad		156
Artículo 54.	Sujetos responsables	156
Artículo 55.	Responsables solidarios	158
Artículo 56.	Responsables subsidiarios	159
Artículo 57	Muerte o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones	160
<i>SECCIÓN 3.ª</i>		
De las diferentes medidas aplicables		161
Artículo 58.	Medidas aplicables	161
Artículo 59.	Otras medidas no sancionadoras	161
Artículo 60.	Criterios para la graduación de las	

	sanciones	162
Artículo 61.	Cuantía de las sanciones	163
Artículo 62.	Sanciones accesorias	163
Artículo 63.	Reducción de la sanción	164
Artículo 64.	Destino de las multas impuestas	165
SECCIÓN 4.ª		
Prescripciones y caducidad		165
Artículo 65.	Prescripción de las infracciones	165
Artículo 66.	Prescripción de las sanciones	166
Artículo 67.	Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador	166
SECCIÓN 5.ª		
Competencias en el procedimiento sancionador		168
Artículo 68.	Administraciones competentes	168
TÍTULO VIII.		
Sistema de información del parque residencial de Andalucía		169
Artículo 69.	Artículo 69. Objeto del Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía	169
Artículo 70 .	Artículo 70 . Obligación de colaboración en relación con el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía	169
Artículo 71.	Artículo 71. Medios de solicitar y recabar la información	170
DISPOSICIONES ADICIONALES		171
Primera.	Observatorio de la Vivienda de Andalucía	171
Segunda.	Del deber de colaboración de notarios y registradores de la propiedad.	
Tercera.	Desarrollo reglamentario del Registro de Viviendas Deshabitadas.	171
Cuarta.	Actualización de las cuantías de las sanciones y modificación de la distribución competencial de los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía	172
Quinta.	Desarrollo reglamentario	172

Sexta	Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda	173
DISPOSICIÓN DEROGATORIA		173
	Disposición derogatoria única. Derogación normativa	173
DISPOSICIONES FINALES		174
Primera.	Desarrollo reglamentario	174
Segunda.	Eficacia de los planes de vivienda y suelo	174
Tercera.	Modificación de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía	174
Cuarta.	Entrada en vigor	175
ANEXO		175
	Consumo de agua que en defecto de información más específica permite considerar como deshabitada la vivienda	175
	Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica, permita considerar como deshabitada la vivienda	175



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

BOJA número 54, de 19 de marzo de 2010

El presidente de la Junta de Andalucía a todos los que la presente vieren,

SABED:

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

LEY REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

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

caz ejercicio del derecho a todos sus titulares.

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

En este marco, el Estatuto de Autonomía concreta el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de «promover las condiciones necesarias» para la efectividad del derecho a la vivienda, a la vez que potencia su contenido prestacional y lo liga con el principio de igualdad en el acceso a la vivienda. Así, el artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, añadiendo que la Ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten; y el artículo 37.1.22.^º establece, como principio rector de las políticas públicas, la promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados.

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

Finalmente, para asegurar la realización del derecho a la vivienda como derecho social, se ha previsto en el Estatuto de Autonomía un sistema general de garantías, que obligan al Parlamento andaluz a aprobar las correspondientes

leyes de desarrollo que incluyan las prestaciones vinculadas para su ejercicio, a la vez que expresamente se establece la protección jurisdiccional ante los actos de los poderes públicos de la Comunidad Autónoma que vulneren el ejercicio de tal derecho.

II

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

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

III

Por otra parte, al protagonismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en la garantía del derecho a la vivienda digna de los andaluces y andaluzas se suma el papel que le corresponde en el tejido económico, adoptando las medidas necesarias para la promoción de la actividad económica en el territorio de la Comunidad. En desarrollo de lo previsto en el artículo 58 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, las políticas públicas en garantía del derecho a la vivienda

digna y adecuada permitirán ayudar a las empresas y a las personas trabajadoras del sector de la construcción que desarrollen su actividad en la Comunidad. Ello, en un marco de relaciones que se caracterizan por los mecanismos de diálogo y concertación social de tales políticas públicas (artículos 10.3.20.º y 37.1.12.º del Estatuto de Autonomía para Andalucía), destacando la función relevante de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de Andalucía en la promoción de los intereses económicos y sociales que les son propios.

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

IV

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

La Ley se estructura en un Título Preliminar y cinco Títulos, que agrupan los veinticuatro artículos de que consta la norma, una disposición

adicional, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El Título Preliminar, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 12 y 25 del Estatuto de Autonomía, define el objeto de la Ley como la regulación del conjunto de derechos y deberes de los titulares del derecho a la vivienda, así como de las actuaciones que corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

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

La presente Ley otorga al derecho a la vivienda un carácter finalista, al definirlo como el que satisface las necesidades habitacionales de sus titulares y de quienes con ellos convivan, permitiendo una vida independiente y autónoma y favoreciendo el ejercicio de los derechos fundamentales. Para ello, se definen, a efectos de

esta Ley, los requisitos mínimos de toda vivienda digna y adecuada, los cuales deberán incorporar parámetros de calidad, sostenibilidad y eficiencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada y en el marco de las filosofías de las políticas públicas sobre vivienda, el Título III incluye como actuación prioritaria de las Administraciones Públicas andaluzas el

fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas.

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

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

Por último, en el Título V se disponen un conjunto de medios para lograr la efectividad del derecho, desvinculando las obligaciones económicas de la Administración (artículos 22 y 23) de los mecanismos individuales al alcance de las personas titulares del derecho para hacerlo efectivo (artículo 24). En este sentido, se reconocen las acciones que procedan para exigir el cumplimiento de los deberes que la Ley deter-

TÍTULO
PRELIMINAR
**Disposiciones
Generales**

Artículo 1. redactado por el apartado 1.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

El Pleno del TC, por Providencia de 14 de enero 2014, acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 7357-2013, contra el artículo 1, por el que se da nueva redacción al artículo 1.3 y se introducen los artículos 25 y 53.1.a) en la presente Ley 1/2010, de 8 de marzo, y disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre. Por el Presidente del Gobierno se invocó el art. 161.2 de la Constitución, lo que produjo la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados. El Pleno del TC por Auto de 8 de abril de 2014 acordó mantener la suspensión.

mina para cada Administración Pública. Con ello se dota la presente Ley de una fuerza material y no solamente formal, en la medida en que se articulan los mecanismos procedimentales para su efectiva aplicación.

Artículo 1. Objeto de la Ley.

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

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

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

4. A estos efectos, la Administración de la Junta de Andalucía y las administraciones locales, en el marco del principio de subsidiariedad, dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de Autonomía para

Andalucía y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

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

Artículo 2. Derecho a una vivienda digna y adecuada.

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

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

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

- a) Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente.
- b) Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.
- c) Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se recogen en el artículo 3.

Artículo 3. La calidad de la vivienda.

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

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

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

Artículo 4: redactado por el apartado 1.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

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

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

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

- a) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibilite el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.
- b) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en arrendamiento, a las personas titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente ley.
- c) El favorecimiento del alojamiento transitorio.
- d) La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.
- e) El ejercicio de las potestades de inspección administrativa y sancionadora en materia vivienda.
- f) Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

TÍTULO I
Del derecho
de acceso a la
vivienda protegida

Artículo 5. Condiciones para su ejercicio.

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

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

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

En el marco de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, los distintos planes autonómicos de vivienda y suelo regularán las diferentes modalidades de vivienda protegida en función de los ingresos y necesidades de las unidades familiares, para su acceso en propiedad o en alquiler, debiendo los planes municipales de vivienda y suelo ajustarse a tales requerimientos.

En dichos planes autonómicos se determinarán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler.

Artículo 7. Procedimiento para el ejercicio del derecho.

1) En el marco del régimen jurídico establecido por la Comunidad Autónoma para cada tipo de vivienda protegida, los ayuntamientos fijarán, de acuerdo con los criterios generales establecidos por la Consejería competente en materia de vivienda, el procedimiento para la adjudicación de las mismas a las personas solicitantes que reúnan los requisitos exigidos, pudiendo establecer criterios de preferencia específicos, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.

2) Las posibles personas beneficiarias de la vivienda a que se refiere el artículo 5 deberán acreditarse como tales a través de los correspondientes servicios del municipio en que residan, donde se constatará que reúnen los debidos requisitos.

TÍTULO II
De los
instrumentos
de las
Administraciones
Públicas andaluzas

Artículo 9: redactado por el apartado 1.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

3) Las posibles personas beneficiarias de las viviendas en alquiler destinadas a integración social deberán acreditarse como tales a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residen, donde se certificará que reúnen los debidos requisitos.

Artículo 8. Marco general.

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

Artículo 9. Ayudas públicas y otras medidas de fomento.

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

- a)** Préstamos cualificados.
- b)** Subsidiaciones de los préstamos.
- c)** Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.
- d)** Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del arrendamiento.
- e)** Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.
- f)** Ayudas a las personas promotoras.

- g)** Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.
 - h)** Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.
 - i)** Cualesquiera otras que se estimen convenientes.
- 2)** Asimismo, los planes de vivienda y suelo o los programas a los que se refiere el Capítulo III del Título VI de la presente ley podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:
- a)** Incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
 - b)** Oferta de viviendas en régimen de arrendamiento.
 - c)** Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.
 - d)** Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
 - e)** Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
 - f)** Aseguramiento de riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

- g) Las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- h) Subvenciones para propietarios, arrendatarios y entidades intermediarias.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

Artículo 10: redactado por el apartado 1.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

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

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

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

Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de

inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

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

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

Artículo 11. Planes de vivienda y suelo.

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

2. En la elaboración de los citados planes se fomentará la participación de los agentes eco-

nómicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

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

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

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

- a)** Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes.
- b)** Los objetivos y prioridades en materia de vivienda protegida y suelo, así como su distribución territorial.
- c)** La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación.
- d)** La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.
- e)** Las condiciones de acceso a las actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación que se recogen en el Plan.

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

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

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

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

Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo.

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

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

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

a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se

deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

- b)** Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c)** Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d)** Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e)** Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f)** Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g)** El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h)** Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i)** Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

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

con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

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

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

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

Artículo 14. Actuaciones supramunicipales e intermunicipales.

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

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

3. En caso de existir una actuación intermuni-

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

Artículo 15. Reservas de suelo para viviendas .

1. Para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los planes de vivienda y suelo, la Administración de la Junta de Andalucía, de manera justificada, podrá establecer reservas de suelo conforme a las previsiones de la legislación urbanística con destino preferente a viviendas protegidas, en cualquier clase de suelo.

2. El establecimiento de estas reservas conllevará la obligación del Ayuntamiento de incorporar los terrenos al instrumento de planeamiento aplicable y justificará la modificación del planeamiento municipal para su incorporación, debiendo garantizar la Administración de la Junta de Andalucía las dotaciones y equipamientos de su competencia que requiere la Ley.

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

1. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es el instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de la vivienda protegida. Su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.

2. Los ayuntamientos están obligados a crear y a mantener el Registro de manera permanente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

TÍTULO III
De la conservación,
mantenimiento y
rehabilitación de
las viviendas

3. En la forma y con la periodicidad que reglamentariamente se determine, los ayuntamientos facilitarán información mediante copia electrónica del Registro a la Consejería con competencias en materia de vivienda, a efectos de su tratamiento estadístico.

4. El Registro tendrá la consideración de base pública de datos.

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

1. Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, la actuación de las Administraciones Públicas andaluzas irá dirigida al fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas.

2. Sin perjuicio del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación establecido en la legislación urbanística, los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento a su costa de las viviendas en condiciones de calidad, dignas y adecuadas.

3. Para asegurar el cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado anterior, se podrán arbitrar las medidas de fomento y de intervención administrativa previstas en los artículos siguientes y en la legislación urbanística. En la determinación de las medidas de fomento tendrán preferencia, en la forma que se establezca en los correspondientes programas, las personas o unidades familiares cuyos ingresos no superen el mínimo establecido en el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Artículo 18. Rehabilitación integral de barrios y centros históricos.

1. Las Administraciones Públicas andaluzas, en el marco de las previsiones del plan autonómico y de los planes municipales de vivienda y suelo y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos. Para su ejecución, la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las restantes administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos, podrán convenir el establecimiento de áreas de gestión integrada a los efectos de lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La delimitación de un área de rehabilitación integral llevará implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación y de imposición de servidumbres o de ocupación temporal de los terrenos.

3. El acuerdo de delimitación puede comportar:

- a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas.
- b) La obligación de conservación y rehabilitación de todos o algunos de los inmuebles incluidos en el área delimitada.
- c) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área.
- d) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación.

Artículo 19. Financiación.

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

2. Además de lo anterior, en los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como municipales, se deberán incluir programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.

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

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

Artículo 20. Situaciones de alojamiento transitorio.

1. Las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de

TÍTULO V
De las garantías
del derecho a la
vivienda

exclusión social y vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

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

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

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

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

Artículo 21. Marco general.

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

Artículo 22. Recursos económicos.

La Administración de la Junta de Andalucía fijará en sus planes de vivienda y suelo y en los presupuestos de la Comunidad Autónoma los

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

Artículo 23. Ayudas a municipios.

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

Artículo 24. Protección jurisdiccional de los derechos.

1. Las personas titulares del derecho que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 5 de esta Ley podrán exigir de las Administraciones Públicas el cumplimiento de las obligaciones derivadas del derecho a una vivienda digna y adecuada, en los términos establecidos en la presente Ley, mediante el ejercicio de las acciones que procedan de acuerdo con los procedimientos que establezcan las leyes procesales del Estado.

2. En particular, quienes acrediten interés legítimo, transcurrido el plazo establecido en la disposición final segunda de esta Ley, podrán reclamar ante la correspondiente Administración municipal el cumplimiento del deber de aprobar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y promover activamente la ejecución de la programación prevista en el mismo, en caso de que este haya sido aprobado.

TÍTULO VI
**De los instrumentos
administrativos
para evitar
la existencia
de viviendas
deshabitadas**

Título VI: redactado por el apartado 5º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

El Pleno del TC, por Providencia de 14 de enero 2014, acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 7357-2013, contra el artículo 1, por el que se da nueva redacción al artículo 1.3 y se introducen los artículos 25 y 53.1.a) en la presente Ley 1/2010, de 8 de marzo, y disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre. Por el Presidente del Gobierno se invocó el art. 161.2 de la Constitución, lo que produjo la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados. El Pleno del TC por Auto de 8 de abril de 2014 acordó mantener la suspensión.

CAPÍTULO I
DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS.
PROCEDIMIENTO PARA SU DECLARACIÓN

SECCIÓN 1.ª

Concepto de vivienda deshabitada.

Artículo 25. Definición de viviendas deshabitadas.

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

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

aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

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

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

- a)** Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.
- b)** Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.
- c)** Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupa-

ción no inferior a treinta días en un año.

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

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

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

Artículo 26. Indicios de no habitación.

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

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.
- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

SECCIÓN 2.^a

Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada.

SUBSECCIÓN 1.^a

Actuaciones previas.

Artículo 27. Ámbito.

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

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

3. El requerimiento de información que a este

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

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

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

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

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

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

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los

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

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

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

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

A solicitud de la Consejería competente en ma-

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

Artículo 31. Plazo para la remisión de las comunicaciones.

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

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

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

SUBSECCIÓN 2.^a

De la instrucción del procedimiento contradictorio

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

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

Artículo 34. Tramitación del procedimiento.

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

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

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

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

Artículo 35. Incoación del procedimiento.

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

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

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

ro identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

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

Artículo 36. Ofrecimiento de medidas de fomento.

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

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

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

3. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento sean aceptadas por

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

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

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

Acreditada la efectiva habitación durante seis meses ininterrumpidos, a contar desde la fecha de inicio comunicada por la propiedad a estos efectos, se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las

actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aun cuando no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada.

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

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

Artículo 37. Medios de prueba.

1. Las personas interesadas podrán solicitar la apertura de un periodo de prueba con expre-

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

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

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

SUBSECCIÓN 3.ª

Resolución del procedimiento.

Artículo 38. Propuesta de resolución.

Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por inspector o inspectora o personal funcionario habilitado, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas, así como de la estimación o deses-

timación total o parcial de las alegaciones que se hubieren presentado. Dicha propuesta solo habrá de ser notificada a las personas interesadas cuando la misma tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por estas últimas.

Artículo 39. Resolución declarativa de vivienda deshabitada.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II DEL REGISTRO DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Artículo 41. Del Registro de Viviendas Deshabitadas.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III DE LAS ACTUACIONES DE FOMENTO PARA EVITAR LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS DESHABITADAS

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

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

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

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

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

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

1. Las administraciones públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales definidas en la normativa reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas o las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente, podrán intermediar en el stock de viviendas libres deshabitadas, a fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.

2. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas desha-

bitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

3. Reglamentariamente, se establecerán las condiciones de calidad y características que habrán de reunir dichas viviendas, la caracterización de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la Administración competente asegurará las contingencias relativas a la garantía del cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos, otorgando una seguridad jurídica adecuada a los propietarios de viviendas deshabitadas.

4. A su vez, y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

Artículo 45. Aseguramiento de riesgos.

A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que ga-

ranticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

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

Artículo 46. Medidas fiscales.

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

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

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

2. Las subvenciones se instrumentarán a través de los programas contenidos en los planes de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar subvenciones de carácter excepcional cuando se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debida-

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

Título VII: redactado por el apartado 5º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

mente justificadas que dificulten su convocatoria y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación.

CAPÍTULO I DE LAS POTESTADES DE INSPECCIÓN

Artículo 48. Naturaleza y funciones de la inspección.

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

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

Artículo 49. Planificación y programación.

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

Artículo 50. Criterios generales de planificación.

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

- a) La repercusión de las infracciones en la demanda habitacional.
- b) La potencial incidencia de las prácticas o mecanismos inmobiliarios en el acceso a la vivienda por suponer restricción en las existencias de viviendas.
- c) El grado de incidencia de las prácticas de retención de viviendas que potencialmente restrinjan el acceso a las viviendas deshabitadas a consecuencia de la no incorporación de las mismas al mercado inmobiliario de venta o arrendamiento.
- d) El grado de lesión a la función social de la propiedad como consecuencia de una posible posición de dominio, en todo o en parte, del mercado inmobiliario.
- e) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.
- f) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.
- g) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar en atención al déficit y demanda habitacional.
- h) Beneficio económico obtenido o perseguido por las infracciones en materia de vivienda.
- i) Criterios de índole temporal que prioricen la actuación en el tiempo en evitación de la prescripción de infracciones o caducidad de procedimientos.

- j) Las determinaciones de carácter subjetivo por su especial incidencia en las prácticas que impidan el uso del stock de viviendas deshabitadas mediante su acumulación.
- k) Factores locativos que aconsejen la intervención de la Administración con objeto de atender a las necesidades de acceso a la vivienda en consideración con las previsiones existentes en materia de vivienda protegida.

Artículo 51. Plan de Inspección en materia de vivienda.

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

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

CAPÍTULO II DE LA POTESTAD SANCIONADORA

SECCIÓN 1.^a

Tipificación de las infracciones.

Artículo 52. Infracciones.

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

Artículo 53. Clasificación de las infracciones.

1. Son infracciones muy graves:

- a) No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 25, siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.
- b) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.
- c) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa, de acuerdo con lo señalado en los artículos 18 y 19.

El Pleno del TC, por Providencia de 14 de enero 2014, acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 7357-2013, contra el artículo 1, por el que se da nueva redacción al artículo 1.3 y se introducen los artículos 25 y 53.1.a) en la presente Ley 1/2010, de 8 de marzo, y disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre. Por el Presidente del Gobierno se invocó el art. 161.2 de la Constitución, lo que produjo la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados. El Pleno del TC por Auto de 8 de abril de 2014 acordó mantener la suspensión.

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

2. Son infracciones graves:

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

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

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

d) El incumplimiento de los deberes que se establecen para las Agencias de Fomento del Alquiler en la presente ley y en los artículos

10 y siguientes del Decreto 33/2005, de 15 de febrero , por el que se regulan las citadas entidades, o norma que lo sustituya.

- e) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en los artículos 9 y 42 y siguientes.

3. Son infracciones leves:

- a) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación si supone una afectación leve de las condiciones de habitabilidad de los edificios, según se previene en el artículo 3.
- b) Negarse a suministrar datos a la Administración u obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, conforme a lo dispuesto en los artículos 27, 28, 29 y 30 de esta ley. A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

SECCIÓN 2.^a

Responsabilidad.

Artículo 54. Sujetos responsables.

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás en-

tidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

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

- a) Cuando concorra fuerza mayor.
- b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.
- c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.

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

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

Artículo 55. Responsables solidarios.

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

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

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

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

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

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

- c) Quienes sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos de los interesados con la finalidad de impedir la actuación de la Administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta ley.
- d) Quienes se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

Artículo 56. Responsables subsidiarios.

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

- a) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, habiendo estas cometido infracciones, no hubiesen realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.
- b) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentren pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieran adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.
- c) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen

o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

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

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

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

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

3. En caso de extinción de la persona jurídica

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

SECCIÓN 3.^a

De las diferentes medidas aplicables.

Artículo 58. Medidas aplicables.

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

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

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

Artículo 59. Otras medidas no sancionadoras.

1. La Administración competente, con indepen-

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

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

Artículo 60. Criterios para la graduación de las sanciones.

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

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

- a) Si hay intencionalidad.
- b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados tanto a la Administración como a las personas usuarias de las viviendas.
- c) La reincidencia por la comisión en el plazo

de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.

- d) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.
- e) La repercusión social de los hechos.
- f) La generalización de la infracción.
- g) El grado de participación en la comisión o en la omisión.
- h) A los efectos de lo dispuesto en el artículo 53.1.a), la titularidad de tres o más viviendas deshabitadas constituirá circunstancia agravante y determinará la imposición de la sanción en su cuantía máxima por cada una de aquellas viviendas.

Artículo 61. Cuantía de las sanciones.

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

2. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

Artículo 62. Sanciones accesorias.

1. A quienes incurran en las infracciones graves o muy graves previstas en la presente ley se po-

drán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

- a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.
- b) Para las infracciones graves o muy graves, la pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler o de entidad intermediaria homologada como agente colaborador a los efectos de esta ley, conforme a la norma de homologación que resulte de aplicación.

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

Artículo 63. Reducción de la sanción.

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

2. En el supuesto de haberse practicado la reducción de la sanción a que se refiere el apartado anterior, la impugnación o reclamación de la

resolución sancionadora supondrá la exigencia del importe de la reducción practicada sin más requisito que la notificación de tal circunstancia, computándose a partir de esta notificación los plazos para su ingreso en periodo voluntario.

Artículo 64. Destino de las multas impuestas .

Las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante para su destino, con carácter finalista, a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

SECCIÓN 4.ª

Prescripciones y caducidad.

Artículo 65. Prescripción de las infracciones.

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

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal de la persona inculpada o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique

con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

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

Artículo 66. Prescripción de las sanciones.

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

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

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

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

1. El procedimiento sancionador deberá concluir

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

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

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

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

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

Las actuaciones realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho

procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados o que puedan iniciarse con posterioridad en relación con el mismo u otros interesados.

SECCIÓN 5.^a

Competencias en el procedimiento sancionador.

Artículo 68. Administraciones competentes.

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente ley.
2. En el caso de la Administración de la Junta de Andalucía, los órganos competentes para imponer sanciones son:
 - a) La persona titular de la Secretaría General con competencia en materia de vivienda si la multa propuesta supera los seis mil euros.
 - b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda si la multa supera los tres mil euros y no supera los seis mil euros, así como para acordar las sanciones accesorias a que hace referencia el artículo 62.
 - c) La persona titular de la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda si la multa no supera los tres mil euros.
3. En el ámbito de las entidades locales, se estará a lo que disponga su normativa específica.

TÍTULO VIII Sistema de información del parque residencial de Andalucía

Título VIII: introducido por el apartado 6.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

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

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

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

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

1. A los efectos de recogida de datos para la implementación y gestión del Sistema de Infor-

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

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

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

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

Artículo 71. Medios de solicitar y recabar la información.

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

2. La información requerida podrá facilitarse por

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera: renumerada y redactada por el apartado 7.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

Disposición adicional segunda: introducida, en su actual redacción, por el apartado 7.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

escrito mediante soportes magnéticos o usando otros procedimientos que permitan su tratamiento informático.

Disposición adicional primera. Observatorio de la Vivienda de Andalucía.

1. Se crea el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que estarán la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda, y que colaborará en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier otro órgano público.

2. Podrán participar en los cometidos del Observatorio de la Vivienda de Andalucía miembros propuestos por las organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del sector de la vivienda que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

3. El Observatorio de la Vivienda de Andalucía se constituirá dentro de los seis meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional segunda. Del deber de colaboración de notarios y registradores de la propiedad.

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

Disposición adicional tercera: introducida, en su actual redacción, por el apartado 7.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

Disposición adicional cuarta: introducida, en su actual redacción, por el apartado 7.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

Disposición adicional quinta: introducida, en su actual redacción, por el apartado 7.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

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

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

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

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

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

Disposición adicional quinta. Desarrollo reglamentario.

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

Disposición adicional sexta: introducida, en su actual redacción, por el apartado 7.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

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

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

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

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

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

DISPOSICIÓN
DEROGATORIA

Disposición final primera. Desarrollo reglamentario.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dos. En el apartado II (Actividades de interven-

ción singular), se añade un nuevo párrafo, que se numera como 14, con el siguiente texto:

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

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

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

ANEXO

Anexo introducido por el apartado 8.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

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

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

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

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


SUMARIO

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	183
TÍTULO PRELIMINAR. CAPÍTULO ÚNICO Disposiciones generales	195
Artículo 1. Objeto y finalidad	195
TÍTULO I. Viviendas protegidas	195
CAP. I RÉGIMEN JURÍDICO	195
Artículo 2. Concepto	195
Artículo 3. Sujetos destinatarios de las viviendas	196
Artículo 4. Destino y titularidad	197
Artículo 5. Duración del régimen de protección	197
Artículo 6. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida	197
Artículo 7. Valor del suelo destinado a vivienda protegida	198
Artículo 8. Condición resolutoria	198
Artículo 9. Acceso registral de las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer	199
Artículo 10. Obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito	199
CAP. II DERECHOS Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN	200
Artículo 11. Derecho de adquisición preferente	200
Artículo 12. Derechos de tanteo y retracto	201
Artículo 13. Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías	203
Artículo 14. Expropiación de viviendas protegidas	204
Artículo 15. Desahucio administrativo	205

Artículo 16.	Procedimiento de desahucio administrativo	206
CAP. III	INFRACCIONES Y SANCIONES	208
<i>SECCIÓN PRIMERA.</i>		
	Disposición general	208
Artículo 17.	Sujetos responsables	208
<i>SECCIÓN SEGUNDA</i>		
	Infracciones	209
Artículo 18.	Infracciones	209
Artículo 19.	Infracciones graves	209
Artículo 20.	Infracciones muy graves	210
<i>SECCIÓN TERCERA</i>		
	Infracciones	213
Artículo 21.	Multas y su graduación	213
Artículo 22.	Sanciones accesorias	214
TÍTULO II.		
	Medidas en materia de suelo	215
Artículo 23.	Disponibilidad de suelo para la vivienda protegida y aseguramiento de su ejecución	215
Artículo 24.	Reversión a la colectividad de las plusvalías y mecanismos de intervención directa	220
Artículo 25.	Parcelación urbanística	229
Artículo 26.	Efectiva ejecución de los instrumentos de planeamiento y mecanismos para su ejecución directa	231
Artículo 27.	Uso turístico y delimitación del mismo de los usos residenciales	235
Artículo 28.	Protección de la legalidad urbanística	237
Artículo 29.	Informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística	246
	DISPOSICIONES ADICIONALES	247
Primera.	Titularidad del Patrimonio Autónomo de Suelo	247
Segunda.	Viviendas de protección oficial de la Ley	

	7/2002, de 17 de diciembre	247
Tercera.	Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007	247
Cuarta.	Creación del Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda	247
Quinta.	Juntas Arbitrales de Vivienda	248
Sexta.	Plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida	249
Séptima.	Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas	250
Octava.	Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda protegida	250
	DISPOSICIÓN TRANSITORIA	251
	Disposición transitoria única. Aplicación del artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre	251
	DISPOSICIÓN DEROGATORIA	251
	Disposición derogatoria única. Derogación normativa	251
	DISPOSICIONES FINALES	252
Primera.	Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas	252
Segunda.	Modificación de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía	252
Tercera.	Actualización de las sanciones en materia de vivienda protegida	257
Cuarta.	Habilitación normativa	257



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

**BOJA número 227, de 21 de noviembre de
2005**

El presidente de la Junta de Andalucía a todos los que la presente vieren,

SABED:

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

LEY DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL SUELO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Uno de los principales fines de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es hacer efectivo el mandato constitucional contenido en el artículo 47 de la Constitución, en orden a garantizar el acceso a una vivienda digna. Para ello, desde el entendimiento del urbanismo como una función pública, se avanzó en los mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo, mediante la regulación de diversos instrumentos a fin de facilitar la disponibilidad de suelo para las políticas públicas de vivienda y de agilizar los procesos de transformación del suelo.

Entre estos mecanismos, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge no sólo la necesidad de que los Planes de Ordenación Urbanística de todos los municipios contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para los municipios de relevancia territorial una reserva

de, al menos, el treinta por ciento del aprovechamiento objetivo en suelo residencial, sino que, con el objetivo de dotar a las Administraciones de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas, regula, entre las finalidades de los Patrimonios Públicos de Suelo, la de garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y fija en el máximo permitido por la legislación estatal la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión de suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento ya urbanizado.

Asimismo, la vigente normativa, integrada tanto por el Decreto 149/2003, de 10 de junio, que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y regula las actuaciones contenidas en el mismo, modificado por el Decreto 463/2004, de 27 de julio, como por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y creación de nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas, modificado por el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, ha venido a incidir positivamente en orden a facilitar el acceso a una vivienda digna.

II

No obstante, para reforzar y ampliar este esfuerzo de las Administraciones, y en el ejercicio de las competencias que el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía atribuye a esta Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, se ha considerado necesaria la aprobación del presente texto legal

de medidas para la vivienda protegida y el suelo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo enfocando ésta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera.

Para que dicha intervención pública en el mercado de suelo logre alcanzar su finalidad fundamental, que no es otra que regular, en defensa del interés general, los precios del suelo en el mercado, se considera como uno de los objetivos principales de esta Ley el necesario perfeccionamiento, mejora y fortalecimiento de los instrumentos anteriormente mencionados. De este modo, en ejercicio de la competencia urbanística, se procede a modificar y completar determinados aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces.

Se aborda por primera vez en la Comunidad Autónoma, con rango de Ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social. En este sentido, se establecen los mecanismos de calificación de la vivienda protegida, recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirentes o arrendatarias deberá realizarse, con carácter general, bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia. Se establecen las condiciones para la titularidad de la propiedad de manera que la duración del régimen de protección se establecerá reglamentariamente para cada figura o programa de vivienda protegida, a la vez que los precios máximos de venta y renta quedan establecidos de forma

reglamentaria y deberán servir de referencia para determinar el valor del suelo destinado a vivienda protegida.

Otro aspecto importante del conjunto de medidas consideradas en la Ley viene referido a la facultad de disponer de la vivienda protegida, con dos intervenciones importantes. De una parte, se establece el derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada, incluso aquéllas que, tras el correspondiente procedimiento de adjudicación, queden vacantes. De otra parte, las segundas o posteriores ventas estarán sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma.

Debe destacarse que la Ley contempla una serie de medidas enfocadas a reforzar el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida, regulando con carácter inmediato una tipificación de infracciones y sus correspondientes sanciones que serán complementadas y ampliadas en la futura Ley de Calidad en la Vivienda en Andalucía, en fase de elaboración.

La Ley contempla, igualmente, la creación de las Juntas Arbitrales en materia de vivienda como órganos especializados para la resolución de conflictos en relación con los contratos de arrendamientos y de otros celebrados en materia de vivienda. De esta forma se pretende contar con un mecanismo ágil que evite la ralentización de los procesos judiciales.

III

La Ley se estructura en un Título Preliminar y dos Títulos, que integran veintinueve artículos,

cinco disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una derogatoria y cuatro finales.

El Título Preliminar, que consta de un único artículo, establece como objeto y finalidad de la Ley la definición del régimen jurídico de determinadas actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y el establecimiento de medidas específicas para la producción de suelo, con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social y para el control y prevención del fraude.

El Título I de la presente Ley, bajo la rúbrica de «Viviendas protegidas», consta de veintidós artículos distribuidos en tres capítulos.

El Capítulo I regula el régimen jurídico de las viviendas protegidas. Define el concepto de las mismas y quienes pueden ser las personas titulares y destinatarias de ellas, fijando que el destino de las viviendas es constituir el domicilio habitual y permanente de dichas personas. Asimismo establece prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas protegidas y la sujeción, durante todo el período de protección, a limitaciones en el precio de venta y renta de las mismas.

En el Capítulo II se regulan los derechos y las prerrogativas de la Administración en materia de vivienda protegida. Entre estas prerrogativas se regulan el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada por la Administración de la Junta de Andalucía, o bien el Ayuntamiento o la entidad pública que sean designados por ella; los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía; la expropiación forzosa para los casos de

incumplimiento de la función social de las viviendas protegidas, y las causas que motivan el desahucio administrativo y el procedimiento para ejercitar el mismo.

El Capítulo III, en cumplimiento del principio de reserva de Ley, tipifica determinadas conductas como infracciones al régimen de viviendas protegidas, graduándose en graves y muy graves y fijando las correspondientes sanciones y medidas complementarias.

El Título II de la presente Ley, bajo la rúbrica «Medidas en materia de suelo», consta de siete artículos, en cada uno de los cuales figuran los aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que son completados o modificados para la consecución de los objetivos establecidos.

Así, en el artículo 23 se modifican diversos preceptos a fin de fomentar la disposición de suelo para la construcción de vivienda protegida. En particular, se extiende a todos los municipios la obligación de reservar al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Con esta nueva regulación se pretende obtener una doble consecuencia: de una parte, que la reserva suficiente de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública venga objetivada en función de los nuevos aprovechamientos residenciales que se prevean en cada municipio, con independencia de que sea o no de relevancia territorial, y, de otra, clarificar los cálculos previstos en la norma y así facilitar su aplicación en la gestión urbanística. De igual manera, se acota la posibilidad de que el Plan General de

Ordenación Urbanística pueda excepcionar esta obligación, si bien con la necesidad de compensarlo en el resto de áreas y sectores, de forma que se asegure una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad de este tipo de viviendas, a fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de vida.

Asimismo, se recoge la obligación de localizar concretamente en cada área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada. En todo caso, como mecanismo necesario para asegurar la efectiva materialización de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública, se prevé la necesidad de que la ordenación detallada de las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos con este destino recoja los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la expropiación de los terrenos por parte de la Administración.

Por último, para reforzar la seguridad jurídica de los agentes públicos y privados se establece que necesariamente sean el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización los que recojan los coeficientes correctores, al objeto de compensar a quienes tengan la propiedad de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Las modificaciones que se contienen en el artículo 24 tienen por objeto reforzar las medidas previstas en la Ley de Ordenación Urbanística

de Andalucía para garantizar la reversión a la colectividad de las plusvalías derivadas de la actividad urbanística e incrementar los medios de intervención directa de las Administraciones Públicas en el mercado del suelo.

A fin de dotar de mecanismos a la Administración para mejorar la política de vivienda, se prevé expresamente la posibilidad de que mediante convenio urbanístico se acuerde la sustitución de los terrenos que hayan de ser cedidos en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, por otros terrenos situados en distintos ámbitos del suelo urbano o urbanizable que sean aptos para la construcción de viviendas protegidas.

De otro lado, se amplía a la Administración instrumental la posibilidad de ser titulares de los Patrimonios Públicos de Suelo, introduciéndose, a su vez, una serie de medidas que por la vía del control y la fiscalización vienen a garantizar la correcta utilización de éstos, haciendo responsables de ello a órganos concretos de las Administraciones Públicas titulares de los mismos.

De igual forma, para la efectiva intervención de las Administraciones Públicas en el mercado de suelo, la Ley introduce diversos mecanismos a fin de agilizar los procedimientos de incorporación al proceso urbanizador de los suelos previstos por el Plan General de Ordenación Urbanística para su desarrollo urbano, que son objeto de reserva para los Patrimonios Públicos de Suelo, incluso posibilitando en estos casos que la Comunidad Autónoma sea Administración actuante. En esta misma posición se coloca a la Comunidad Autónoma respecto a la gestión

de los suelos integrantes de reservas para el Patrimonio Autonómico de Suelo sobre suelo no urbanizable cuyo destino sea contribuir a la conservación de las características del mismo o cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

Con el objetivo general de facilitar y garantizar la efectiva ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el artículo 26 de esta Ley recoge una serie de medidas tendentes a agilizar dicha ejecución, por medio de la iniciativa privada y mediante la habilitación de mecanismos de ejecución directa de organismos o entidades públicas.

En el artículo 27, mediante la incorporación de una nueva disposición adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la modificación de su artículo 42, se aclara el concepto «uso turístico» y se delimita claramente de los usos residenciales. Se garantiza con ello que la ciudadanía cuente con infraestructuras, dotaciones y servicios adecuados y proporcionados al efectivo uso que se hace del suelo.

Por su parte, en el artículo 28 se modifican diversos preceptos que pretenden completar y mejorar la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en aquellos aspectos relativos a la protección de la legalidad urbanística, la aclaración de supuestos de vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico y la incidencia en la regulación del procedimiento para la adopción de las órdenes de suspensión de obras y el procedimiento de reposición de la realidad física alterada, ya que, en su aplicación práctica, se ha puesto de relieve la necesidad de su reforma y aclaración.

Asimismo, hay que destacar en este artículo 28 el nuevo apartado 4 que se introduce en el artículo 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En él se posibilita que, ante el grave incumplimiento por parte de algún municipio en el ejercicio de competencias urbanísticas, se atribuya el ejercicio de las competencias de planeamiento a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, siempre que dicho grave incumplimiento afecte de forma manifiesta las competencias de la Comunidad Autónoma sobre estas materias. Este grave incumplimiento supone la desaparición de la función pública del urbanismo, con vulneración del mandato constitucional exigido por el artículo 47 de la Constitución Española y generando incluso alarma social, y situaciones excepcionales que pudieran ser calificadas como «de descontrol urbanístico». Así, dichas situaciones afectan tanto a intereses urbanísticos supramunicipales (a la ordenación proyectada en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, a parques, jardines, espacios libres o demás reservas para dotaciones...), como a la ordenación territorial que para esos ámbitos municipales se pretenda establecer por la Administración autonómica, en el ejercicio de las competencias que se atribuyen en el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Dicha asunción de competencias deberá ser acordada por el Consejo de Gobierno, previa apreciación del mismo por el Parlamento de Andalucía mediante informe favorable.

Igualmente, es necesario, para evitar que este instrumento excepcional quede sin efecto, que el Acuerdo del Consejo de Gobierno se pronuncie sobre la suspensión de la facultad de los municipios para la firma de los convenios

urbanísticos que en materia de planeamiento se prevén en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la atribuya, sólo para la consecución del fin propuesto, a la Administración autonómica.

Finalmente, en el artículo 29, se añade una nueva disposición adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que aclara el momento en el que habrá de pronunciarse el órgano competente en materia de ordenación de territorio en los supuestos previstos en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En las disposiciones adicionales se establece la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo, se reunifican los conceptos de vivienda protegida con los de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública y se permite la aplicación del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en diversos aspectos cuya regulación difiere la presente Ley al desarrollo reglamentario.

Asimismo, en la disposición adicional quinta se crea el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, en el seno de la Función Pública andaluza. Siendo la Administración de la Junta de Andalucía la que ha de garantizar la ordenación territorial y urbanística de Andalucía, así como velar por el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda y su ejecución, ha de dotarse de los medios e instrumentos necesarios para conseguir dicha finalidad, y ante la complejidad técnico-jurídica de unas disciplinas como éstas, y la extensión geográfica sobre la que se proyecta, se considera imprescindible la creación de este Cuerpo de funcionarios, que se integra en el Grupo A, conforme a lo dispuesto

en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía.

Se introduce una disposición transitoria única referida a la reserva de terrenos con destino a las viviendas protegidas, con independencia de la situación en que se encuentre la adaptación del planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por último, en sus disposiciones finales, la Ley efectúa algunas modificaciones legislativas que tienen por objeto armonizar determinados aspectos de la ordenación urbanística con lo regulado en otros cuerpos normativos.

En este sentido se modifica la letra b) del artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en el que se determina el objeto de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía y, con objeto de establecer mecanismos de conexión entre la legislación urbanística y la legislación que regula la implantación de grandes establecimientos comerciales, se modifican algunos aspectos de los artículos 36 y 37 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía. Se consigue con ello que en el proceso de la autorización para la implantación de un gran establecimiento comercial, las Administraciones públicas competentes conozcan no sólo la incidencia territorial de la localización, sino la aptitud urbanística de los terrenos en los que se pretende dicha ubicación. Así mismo, para mejorar los mecanismos de colaboración entre las distintas administraciones y organismos, se incorpora una disposición adicional a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, por la que se hace participar a los

TÍTULO
PRELIMINAR.

órganos competentes en materia de comercio en la tramitación del planeamiento, de forma que puedan manifestarse sobre la localización que el Plan General prevé para los grandes establecimientos comerciales.

CAPÍTULO ÚNICO
Disposiciones Generales.

Artículo 1. Objeto y finalidad .

La presente Ley define el régimen jurídico de determinadas actuaciones públicas en materia de vivienda protegida y suelo con la finalidad de facilitar el acceso de las vecinas y los vecinos de Andalucía a una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución, estableciendo medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social, y para el control y prevención del fraude en materia de vivienda protegida y suelo.

TÍTULO I
**Viviendas
protegidas**

CAPÍTULO I
RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 2. Concepto.

1. Se entiende por vivienda protegida, a efectos de la presente Ley, la que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en esta Ley y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en ma-

teria de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca. La cesión de estas viviendas, que pueden vincularse con dotaciones y servicios comunes, podrá realizarse de manera independiente entre ellas.

Artículo 3. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda y suelo.

2. En los citados programas se atenderán de manera especial las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, los procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.

3. La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la presente Ley.

4. Se exceptúan de la exigencia del apartado anterior las promociones en las que por su naturaleza no pueda existir concurrencia, como aquellas adjudicaciones que se deriven de programas específicos de integración social, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 4. Destino y titularidad.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente.
2. No podrán adquirir o promover para uso propio una vivienda protegida quienes sean titulares del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.
3. No obstante, por razones de movilidad laboral y con el fin de atender situaciones transitorias, podrán establecerse reglamentariamente excepciones a lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 5. Duración del régimen de protección.

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas, sean para venta, uso propio o arrendamiento, se determinará para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y suelo, o, en todo caso, por Acuerdo del Consejo de Gobierno.
2. En los citados programas se podrá prever la reducción motivada del plazo fijado inicialmente para determinados supuestos o promociones específicas.

Artículo 6. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.

1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición, arrendamiento o adquisición de las viviendas protegidas estará sujeto a un precio o renta máximos que serán fijados para cada ámbito territorial en los correspondientes planes de vivienda y suelo.

2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a quien compre o sea arrendatario de una vivienda protegida, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado.
3. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas al precio o renta máximos legales que resulten de aplicación.

Artículo 7. Valor del suelo destinado a vivienda protegida.

1. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas, sumado el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado por la superficie de las referidas viviendas, en la forma y con las determinaciones que se establezcan reglamentariamente.

2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer por la adquisición de suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 8. Condición resolutoria.

Todo contrato o acto de disposición sobre suelos destinados a la promoción de viviendas protegidas estará sujeto a condición resolutoria para el caso de que se incumpla tal destino, debiendo constar tal determinación en los documentos

que a tal efecto se suscriban y en el Registro de la Propiedad.

Artículo 9. Acceso registral de las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

Las prohibiciones y las limitaciones a la facultad de disponer que resulten de la calificación como vivienda protegida de acuerdo con la normativa aplicable deberán constar en la correspondiente escritura pública y tendrán reflejo en el Registro de la Propiedad en el respectivo asiento registral.

Artículo 10. Obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito.

1. Las personas públicas o privadas promotoras de viviendas protegidas están obligadas a comunicar al Ayuntamiento, al solicitar la correspondiente licencia de ocupación, el carácter de viviendas protegidas de la promoción.

2. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda los cambios de titularidad que se realicen en los contratos para el suministro de tales servicios en las viviendas protegidas.

3. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, deberán comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde la misma, con indicación de su ubicación, precio, fecha de adquisición y situación administrativa;

Artículo 10 redactado por el apartado 1.º del artículo 2 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

4. El deber de información regulado en los apartados anteriores deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos.

CAPÍTULO II DERECHOS Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 11. Derecho de adquisición preferente.

1. La Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, el Ayuntamiento o la entidad pública que sean designados por aquélla, podrán ejercer el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada.

2. El derecho de adquisición preferente podrá ejercitarse a partir de la solicitud de calificación provisional en la forma y plazo que se determinen en las normas de desarrollo de la presente Ley, debiendo en todo caso ejercitarse en un plazo máximo de 120 días.

3. Este derecho se aplicará también a aquellas viviendas que, cumplido el correspondiente procedimiento para su adjudicación, quedaran vacantes.

4. El derecho de adquisición preferente se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

5. El derecho de adquisición preferente supondrá la subrogación de la Administración o de la

Último inciso del párrafo segundo del número 1 del artículo 12 introducido por la disposición adicional tercera de la Ley 13/2007, 26 noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género (BOJA núm. 247 de 18 diciembre de 2007)

entidad pública que lo ejercite, en la posición del promotor, adjudicando las viviendas conforme a lo dispuesto en el artículo 3.

Artículo 12. Derechos de tanteo y retracto.

1. Las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal en favor de la Administración de la Junta de Andalucía, o del Ayuntamiento o entidad pública que sean designados por aquélla.

Los compradores de viviendas protegidas no podrán transmitir las “inter vivos” ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de formalización de la adquisición, con las excepciones que reglamentariamente se establezcan y salvo la posibilidad de permuta en casos de violencia de género, tal y como prevé la Ley de protección integral contra la violencia de género de Andalucía.

2. Sin perjuicio de la autorización que requiera la transmisión del derecho sobre la vivienda protegida, los/las titulares de viviendas protegidas comunicarán al órgano competente previsto en el apartado anterior la decisión de transmitir, e indicarán el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.

Al mismo tiempo, la persona interesada en la adquisición deberá comunicar al citado órgano competente sus datos e ingresos económicos anuales, así como los del resto de los miembros integrantes de su unidad familiar.

El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del

siguiente a aquél en que se haya producido la última de las comunicaciones anteriores; si transcurrido ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, podrá llevarse a efecto la transmisión comunicada en sus mismos términos.

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

4. En el caso de que quienes transmitan o adquieran no hubieran realizado las comunicaciones a las que se refiere el apartado 2, de que las comunicaciones fueran incompletas o defectuosas, o de que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo, o en condiciones distintas a las anunciadas, el órgano competente podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión, o de que ésta hubiere llegado a su conocimiento, fehacientemente, por cualquier otro medio.

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

6. El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

El derecho de retracto se ejercerá por el precio de transmisión, que no podrá superar el máximo vigente para las viviendas protegidas a que se refiere el párrafo anterior.

7. La fijación de tanteos y retractos convencionales en las promociones de viviendas protegidas deberá respetar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal a los que se refiere este artículo.

8. En el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, sus titulares podrán designar a quién se adjudica la vivienda protegida, que se subrogará en la posición de aquellos.

La selección de dicha persona adjudicataria se realizará en la forma prevista en el artículo 3.

Artículo 13. Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.

1. Las Notarías y los Notarios, para elevar a escritura pública la transmisión de la titularidad o, en su caso, de los derechos reales de uso y disfrute vitalicio de viviendas protegidas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, exigirán que se acrediten por las respectivas personas transmitentes y adquirentes las comunicaciones al órgano competente respecto de la oferta de venta con los requisitos señalados en el apartado 2 del artículo 12, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, circunstancias que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

2. Igualmente deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda la transmisión, mediante remisión por el procedimiento que se determine de copia simple de la escritura

pública en la que se hubiera instrumentado la venta de una vivienda protegida.

3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas protegidas, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 12 y en el apartado 2 del presente artículo, con los requisitos exigidos en los mismos.

4. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones en las que las partes no hayan efectuado, en la forma y plazos previstos, las comunicaciones previstas en el artículo 12 en relación con los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 14. Expropiación de viviendas protegidas.

1. Con independencia de las sanciones que procedan, existirá causa de utilidad pública o interés social, a efectos de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas protegidas, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a)** Dedicar la vivienda a usos no autorizados, o alterar el régimen de uso de la misma, establecido en el documento de calificación definitiva.
- b)** No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada por un plazo superior a tres meses, fuera de los casos establecidos en las normas de aplicación.
- c)** Utilizar los/las adquirentes otra vivienda construida con financiación pública u objeto de actuación protegida fuera de los casos establecidos en las normas de aplicación.
- d)** Incurrir los/las adquirentes en falsedad de

cualquier hecho que fuese determinante de la adjudicación en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso a la vivienda.

- e) Incumplir las obligaciones, condiciones y requisitos establecidos para la enajenación en primera o posteriores transmisiones u otros actos de disposición.

2. El justiprecio de la vivienda será determinado por la Consejería competente en materia de vivienda en base al precio en que fue adquirida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por quienes fueron adjudicatarios/as, con los intereses devengados, en su caso, así como las subvenciones y demás cantidades entregadas a la persona adquirente como ayudas económicas directas. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas protegidas previstos en sus normas específicas.

3. Podrá ser beneficiaria de las expropiaciones la entidad pública que designe la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 15. Desahucio administrativo.

1. Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias u ocupantes de las viviendas protegidas, o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública por las causas que se establecen en el apartado siguiente.

2. Serán causas de desahucio administrativo las siguientes:

- a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantida-

des a que esté obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.

- b) Haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley.
- c) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.
- d) La cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.
- e) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.
- f) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal para ello.

Artículo 16. Procedimiento de desahucio administrativo.

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación, sin perjuicio de las especialidades previstas en este artículo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de un recargo del 10% sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el núme-

ro de veces que dichas personas haya dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.

Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio, que se notificará concediendo un nuevo plazo de quince días para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar las llaves de la vivienda, y de que, de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable en el supuesto de que se hayan dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago contra una misma persona adjudicataria en un período de tres años consecutivos. En tal caso, en la tercera resolución que se dicte no se permitirá la enervación del desahucio mediante el pago de la deuda contraída, debiendo ejecutarse el mismo en todo caso.

3. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el apartado 2 del artículo 15 de la presente Ley, se notificará a la persona interesada la causa en la que se encuentra incurso y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes.

A la vista de las actuaciones y previa audiencia por un plazo de quince días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución.

En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que la persona arrendataria o adjudicataria entregue

las llaves de la vivienda, apercibiéndole que, en caso contrario, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

4. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

5. No podrá iniciarse procedimiento de desahucio o se suspenderá el que estuviere en curso, en tanto no se resuelva la solicitud de subrogación formulada por personas que formaran parte de la unidad familiar.

6. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 15.2, letra c), el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

CAPÍTULO III INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN PRIMERA

Disposición general.

Artículo 17. Sujetos responsables.

1. Serán sancionados por los hechos constitutivos de las infracciones administrativas a que se refiere el presente Capítulo las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos, aun a título de simple inobservancia.

2. Si la infracción se imputa a una persona jurídica, pueden ser considerados también como responsables las personas que integren sus organismos rectores o de dirección, en el caso de que así se establezca en las disposiciones reguladoras del régimen jurídico de cada forma

de personificación.

3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en las materias a que se refiere la presente Ley corresponda a varias personas físicas y/o jurídicas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

SECCIÓN SEGUNDA

Infracciones.

Artículo 18. Infracciones.

En relación con la finalidad de la presente Ley, sin perjuicio del régimen sancionador que con carácter general resulte de aplicación a las viviendas protegidas, tendrán la consideración de infracciones graves y muy graves las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas como tales en el presente Capítulo.

Artículo 19. Infracciones graves.

Tendrán la consideración de infracciones graves las siguientes:

- a) El incumplimiento, por quienes promuevan o tengan las viviendas en propiedad, de la obligación de hacer constar en la escritura pública las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer resultantes de actuaciones protegidas.
- b) El suministro por las compañías de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones a usuarios de viviendas sin la previa presentación de la cédula de calificación o declaración definitiva de viviendas protegidas o declaradas protegidas por la Administración.
- c) La falta de comunicación por parte de las

compañías suministradoras del cambio de titularidad en los contratos de suministros a la Administración competente.

- d) No exponer, cuando legalmente proceda, en sitio visible durante el período de construcción, el cartel, según modelo oficial, indicativo de que la construcción está acogida al régimen de viviendas protegidas.
- e) En la publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas protegidas, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad y la inducción a confusión, conforme a la normativa vigente en materia de publicidad y concurrencia que resulte de aplicación.
- f) La falta de ocupación de la vivienda protegida en los plazos reglamentariamente establecidos.
- g) La obstrucción o la negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección que practique la Administración de la Junta de Andalucía.
- h) La falta de comunicación al Ayuntamiento de la condición de vivienda protegida, por parte de la persona promotora, al solicitar la licencia de ocupación.

Artículo 20. Infracciones muy graves.

Tendrán la consideración de infracciones muy graves las siguientes:

- a) La percepción por la persona promotora de viviendas protegidas, durante el período de construcción, de cantidades a cuenta del precio sin cumplir los requisitos legales exigidos por la normativa de aplicación.
- b) La cesión de la titularidad de la promoción de

viviendas protegidas, durante la tramitación del expediente de protección, sin la obtención previa de la autorización expresa de la Administración competente.

- c)** La inexactitud de los documentos o certificaciones que resulten fundamentales para obtener la resolución administrativa con el reconocimiento de los derechos económicos, de protección o habitabilidad solicitados, expedidos por los titulares de las promociones o la dirección facultativa de las obras de viviendas, así como por quienes actúan como personas colaboradoras de la Administración.
- d)** La omisión en la publicidad de venta de las viviendas protegidas de los requisitos establecidos al efecto en las normas de aplicación.
- e)** No destinar a domicilio habitual y permanente o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses las viviendas protegidas, y, en todo caso, dedicarlas a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de las mismas.
- f)** La falsedad de cualquier dato que sea determinante de la adjudicación, en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso o uso de las viviendas protegidas.
- g)** La omisión de la debida presentación a visado por la Administración de la Junta de Andalucía de los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas, conforme a la normativa que resulte de aplicación.
- h)** El incumplimiento de la normativa de aplicación en la selección de las personas adquirentes o adjudicatarias de las viviendas protegidas.

- i) La percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a la persona que compre o arriende una vivienda protegida en concepto de precio máximo de venta o de alquiler.
- j) La falsedad en la declaración de solicitud de los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción o adquisición de viviendas.
- k) La falta de comunicación a la Administración de la enajenación de la vivienda protegida a los efectos de ejercicio de los derechos de adquisición preferente, tanteo, retracto u otra facultad análoga sobre viviendas protegidas previstas en las normas de aplicación.
- l) Que el titular o titulares de una vivienda protegida en arrendamiento adquieran una vivienda en el mismo municipio y no lo comuniquen a la Administración titular de dicha vivienda protegida.
- m) No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los Registros Públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, en los supuestos de adquisición de la titularidad de las mismas mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.
- n) Incumplir las personas adjudicatarias de una vivienda protegida la obligación de venta o

Letra m) del artículo 20 introducida, en su actual redacción, por el apartado 2.º del artículo 2 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

Letra ñ) del artículo 20 introducida, en su actual redacción, por el apartado 2.º del artículo 2 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

Letra o) del artículo 20 introducida, en su actual redacción, por el apartado 2.º del artículo 2 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

puesta a disposición de la vivienda que poseyeran con anterioridad, en los supuestos y plazos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio .

ñ) La obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección, en los supuestos específicos de las obligaciones de las entidades financieras de aportar inventario de las viviendas protegidas que se encuentren en sus balances, a consecuencia de no informar de forma veraz sobre la localización, destino de las viviendas o identidad de los nuevos adquirentes, por figurar las mismas a nombre de sus antiguos propietarios o poseedores o por cualquier otra circunstancia, de conformidad con lo señalado en la disposición adicional séptima.

o) No comunicar, por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas a la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos dispuestos en el artículo 10.3. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

SECCIÓN TERCERA **Sanciones.**

Artículo 21. Multas y su graduación.

1. Las infracciones tipificadas en la presente Ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones graves, desde 3.001 hasta 30.000 euros.

b) Las infracciones muy graves, con multa desde 30.001 hasta 120.000 euros.

2. Si el beneficio que resultara de la comisión de una infracción fuera superior al de la multa que corresponde, deberá ser ésta incrementada hasta alcanzar la cuantía equivalente al doble del beneficio obtenido.

3. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el enriquecimiento injusto, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia en el plazo de tres años por la comisión de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarada por resolución firme en vía administrativa.

4. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

Artículo 22 Sanciones accesorias

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

a) La pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

b) La inhabilitación de la persona infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o actuaciones protegidas por la

TÍTULO II
Medidas en materia
de suelo

Comunidad Autónoma durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves, o de seis años, para las infracciones muy graves.

- c) La pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler.

Artículo 23. Disponibilidad de suelo para la vivienda protegida y aseguramiento de su ejecución.

Se modifican los artículos 10, 17, 18, 61 y 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. La letra b) del artículo 10.1.A) queda con la siguiente redacción:

« **b)** En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.»

Dos. Se suprime el contenido de la letra a) del artículo 10.1.B).

Tres. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 17, pasando el actual apartado 7 de este artículo a ser apartado 8.

El nuevo apartado 7 queda con la siguiente redacción:

« **7.** Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que, de conformidad con esta Ley, estuvieren obligados a realizar.

El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.»

Cuatro. Se añade una nueva letra c) al apartado 3 del artículo 18, con la siguiente redacción:

«**c)** En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.»

Cinco. El apartado 4 del artículo 61 queda con la siguiente redacción:

«4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.»

Seis. El apartado 5 del artículo 61 queda con la siguiente redacción:

«5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.»

Siete. El apartado 1 del artículo 160, en el que se modifica la letra D), se añade un nuevo párrafo con la letra E) y las actuales letras E), F), G), H) e I) pasan a ser las nuevas letras F), G), H), I) y J), respectivamente, queda con la siguiente redacción:

«1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

- A)** La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- B)** El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.
- C)** La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.
- D)** La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
- E)** Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:
 - a)** Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

- b)** Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.
 - c)** Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.
- F)** Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.
- G)** La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.
- H)** La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.
- I)** La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.
- J)** Otros previstos por la legislación general aplicable.»

Ocho. El apartado 2 del artículo 160 queda con la siguiente redacción:

«2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B), D) y E), así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.»

Artículo 24. Reversión a la colectividad de las plusvalías y mecanismos de intervención directa en el mercado del suelo.

Se modifican los artículos 30, 36, 69, 71, 72, 73, 74, 75 y 77 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. La regla 2.^a del artículo 30.2 queda con la siguiente redacción:

«2.^a) La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.»

Dos. Se añade una nueva regla 3.^a al artículo 30.2 pasando la actual regla 3.^a a ser la regla 4.^a La nueva regla 3.^a queda con la siguiente redacción:

«3.^a) Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 30, pasando el actual apartado 3 de este Artículo a ser apartado 4. El nuevo apartado 3 queda con la siguiente redacción:

«3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

- 1.^a) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.
- 2.^a) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.
- 3.^a) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.»

Cuatro. Se añade un nuevo párrafo a la regla 2.^a del artículo 36.2.a), quedando ésta con la siguiente redacción:

« **2.^a)** Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.»

Cinco. Se añade una regla 5.^a al artículo 36.2.a) con la siguiente redacción:

« 5.^a) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.»

Seis. El apartado 1 del artículo 69 queda con la siguiente redacción:

«1. La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.»

Siete. El apartado 2 del artículo 71 queda con la siguiente redacción:

«2. Cada Administración Pública titular de un patrimonio público de suelo podrá gestionarlo por sí misma o atribuir su gestión a entidades

de ellas dependientes que podrán adoptar la forma de organismo o entidad de derecho público o de sociedad mercantil cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública. En este último caso la atribución de la gestión no podrá incluir funciones que requieran el ejercicio de autoridad .»

Ocho. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 71, pasando el actual apartado 3 de este artículo a ser apartado 4. La redacción del nuevo apartado 3 es la siguiente:

«**3.** Los órganos de control y fiscalización de la Administración titular de los patrimonios públicos de suelo velarán por la correcta gestión de los bienes y recursos que los integran. En tal sentido, la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio se integrará, de forma separada, en los presupuestos de la Administración Pública titular del mismo.»

Nueve. La letra c) del artículo 72 queda con la siguiente redacción:

«**c)** Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.»

Diez. El artículo 73 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 73. Reservas de terrenos.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio, las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que tengan la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y el Plan General de Ordenación Urbanística podrán establecer en cualquier clase de suelo re-

servas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:

- a)** En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.
- b)** En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 69 de esta Ley, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- c)** En suelo no urbanizable, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

3. En ausencia de los Planes a que se refiere el apartado 1 o de previsión en los mismos de las

reservas de terrenos para los patrimonios públicos de suelo, podrán proceder a su delimitación:

- a)** Los municipios, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.
- b)** La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo no urbanizable, mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial; y en suelo urbanizable mediante el procedimiento de delimitación de reservas de terrenos, previa información pública, audiencia del municipio o municipios y propietarios afectados por plazo común de veinte días, y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

4. Por el mismo procedimiento establecido en la letra b) del apartado anterior, y en cualquier clase de suelo, la Consejería competente en materia de urbanismo podrá delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones públicas.

5. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:

- a)** La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose

a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano o urbanizable sectorizado, implicará además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración que proceda.

6. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.»

Once. El artículo 74 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 74 Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reserva de terrenos se haya estableci-

do con la expresa finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos deberá mantener su clasificación como suelo no urbanizable, con la categoría que les deba corresponder.

2. En las delimitaciones de reserva de terrenos para el Patrimonio Autonómico de Suelo sobre suelo urbanizable sectorizado, o en suelo no urbanizable cuando se haya establecido con la finalidad expresada en el párrafo segundo del apartado anterior, la Consejería competente en materia de urbanismo, podrá establecerse como Administración actuante para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la ejecución de los mismos.

3. Las Administraciones Públicas competentes para la delimitación de la reserva de terrenos podrán proponer a la Consejería competente en materia de urbanismo la reducción de los plazos previstos en esta Ley para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento, por el procedimiento de urgencia que se determine reglamentariamente.

Las circunstancias necesarias para la reducción de los plazos citados en el párrafo anterior serán también determinadas reglamentariamente.»

Doce. La letra d) del artículo 75.2 queda con la siguiente redacción:

«**d)** La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conser-

vacación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

El Plan General de Ordenación Urbanística precisará el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos, que en ningún caso será superior al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.»

Trece. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 77, con la siguiente redacción:

«4. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo, se regirá por lo dispuesto en el artículo anterior para los diversos supuestos.»

Artículo 25. Parcelación urbanística.

Se modifica el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 66. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

- a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de

la licencia o de la declaración de innecesiedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesiedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

Artículo 26. Efectiva ejecución de los instrumentos de planeamiento y mecanismos para su ejecución directa.

Se modifican los artículos 89, 96, 108, 109, 116 y 123 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. El artículo 89 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 89. Incumplimiento de los plazos.

1. Una vez establecido el sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de esta Ley, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante:

- a) En el sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en los artículos 109 y 110.
- b) En los sistemas públicos gestionados de forma indirecta, para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.

2. El transcurso del plazo establecido para la edificación o rehabilitación habilitará al Ayuntamiento para su ejecución por sustitución, salvo que se acuerde la expropiación.»

Dos. Se añade un nuevo apartado con el número 2 al artículo 96, pasando el actual apartado 2 de este artículo a ser apartado 3. La redacción del nuevo apartado 2 es la siguiente:

«**2.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación.»

Tres. El artículo 108 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 108. Elección y establecimiento del sistema de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

2. El sistema de actuación quedará establecido:

- a) En el sistema de expropiación, con la aprobación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación o con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador.
- b) En el sistema de cooperación, con el acuerdo de iniciación del sistema.
- c) En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de los propietarios o con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.»

Cuatro. El artículo 109 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 109. Sustitución del sistema de actuación por compensación.

1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse

a todos los propietarios afectados.

3. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

4. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.»

Cinco. El artículo 116 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 116. Formas de gestión del sistema.

La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

- a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
- b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.»

Seis. La letra B) del artículo 123.1 queda con la siguiente redacción:

«**B)** La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

- a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
- b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.»

Artículo 27. Uso turístico y delimitación del mismo de los usos residenciales.

Se añade una nueva disposición adicional novena a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y se mo-

difica el artículo 42 de la misma en los siguientes términos:

Uno. La nueva disposición adicional novena queda con la siguiente redacción:

Disposición adicional novena Adecuación y proporcionalidad de las infraestructuras, dotaciones y servicios al efectivo uso del suelo

1. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, el uso global turístico es aquél que habilita la implantación, de forma mayoritaria en relación a la edificabilidad total del área o sector, de los alojamientos que se regulan en la legislación turística en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación tales como hoteles y hoteles-apartamentos, con independencia de que el Plan General de Ordenación Urbanística prevea su compatibilidad con otros usos.

2. A idénticos efectos, los restantes alojamientos turísticos que se definen en la legislación turística en los que no concurren los citados principios de uso exclusivo y unidad de explotación serán considerados como de uso residencial, sin perjuicio de que su singularidad sea tenida en cuenta por el instrumento de planeamiento en la regulación del uso pormenorizado y la tipología.

3. En todo caso, las viviendas de segunda residencia, sean o no habituales o estacionales, serán consideradas como de uso residencial.

4. El cambio del uso turístico de un alojamiento a los que se refiere al apartado 1 por otro uso, sólo podrá efectuarse previa innovación del instrumento de planeamiento que habilite dicho cambio de calificación, teniendo en cuenta el

régimen de innovaciones de los instrumentos de planeamiento que se contiene en esta Ley.

Tiene la consideración de acto de transformación de uso del suelo contrario a la ordenación urbanística, la atribución de un uso individualizado de una parte del inmueble sin la previa innovación a la que se refiere el párrafo anterior, siendo indicio de dicha transformación los actos de divisiones horizontales o de asignación de cuotas en pro indiviso del inmueble o de una acción o participación social de la entidad titular.

Dos. El apartado 1 del artículo 42 queda con la siguiente redacción:

«1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.»

Artículo 28. Protección de la legalidad urbanística.

modifican los artículos 31, 169, 179, 181, 182,

183, 184, 188, 189, 195, 207, 208 y 210 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 4 al artículo 31, con la siguiente redacción:

«4. En los casos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Consejo de Gobierno, con audiencia al municipio afectado, dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía y previo informe favorable del Parlamento de Andalucía, podrá atribuir a la Consejería competente en estas materias el ejercicio de la potestad de planeamiento que corresponde a los municipios conforme al apartado 1 de este artículo.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno delimitará el ejercicio de dicha potestad necesario para restablecer y garantizar las competencias afectadas, las condiciones para llevarlo a cabo, con la intervención del municipio en los procedimientos que se tramiten en la forma que se prevea en el mismo Acuerdo, y el plazo de atribución, que en ningún caso será superior a cinco años desde su adopción. Dicho Acuerdo se pronunciará sobre la suspensión de la facultad de los municipios de firmar convenios de planeamiento a los que se refiere el artículo 30 de la presente Ley, atribuyendo la misma a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 169 con la siguiente redacción:

«5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de esta Ley.»

Tres. La letra e) del artículo 179.4 queda con la siguiente redacción:

«e) Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllas hayan acordado.»

Cuatro. El apartado 2 del artículo 181 queda con la siguiente redacción:

«2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.

De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpen la prestación de dichos servicios.»

Cinco. El apartado 4 del artículo 181 queda con la siguiente redacción:

«4. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lu-

gar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.»

Seis. El apartado 2 del artículo 182 queda con la siguiente redacción:

«2. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, al suspenderse el acto o el uso o, en el supuesto en que uno u otro estuviera terminado, al apreciarse la concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.»

Siete. El apartado 1 del artículo 183 queda con la siguiente redacción:

«1. Procederá adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

- a) las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística,
- b) se inste la legalización y ésta haya sido denegada,
- c) se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento re-

sulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.

Ocho. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 183, pasando los actuales apartados 2 y 3 de este artículo a ser apartados 3 y 4 respectivamente. La redacción del nuevo apartado 2 es la siguiente:

«2. Las propuestas de resolución que se formulen en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada deberán incluir, cuando proceda, las disposiciones sobre plazos y otras materias que se estimen precisas para la reposición, a costa del interesado, de las cosas al estado inmediatamente anterior a la apreciación de las circunstancias a que se refieren los artículos 181.1 y 182.1 de esta Ley, incluida la demolición o en su caso reconstrucción.»

Nueve. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 183 con la siguiente redacción:

«5. El Ayuntamiento o la Consejería con competencias en materia de urbanismo, en su caso, sin perjuicio de la correspondiente medida de suspensión acordada, dispondrá la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia del interesado, en el plazo máximo de un mes.»

Diez. El apartado 2 del artículo 184 queda con la siguiente redacción:

«2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos de resta-

blecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada, para el cumplimiento voluntario de dichas órdenes por parte del interesado, podrá llevarse a cabo su ejecución subsidiaria a costa de éste; ejecución a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.»

Once. El artículo 188 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 188. Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de protección de la ordenación urbanística.

1. En las actuaciones llevadas a cabo sin licencia u orden de ejecución, la Consejería con competencias en materia de urbanismo, transcurridos diez días desde la formulación del requerimiento al Alcalde para que adopte el pertinente acuerdo municipal sin que se haya procedido a la efectiva suspensión de dichas actuaciones, podrá adoptar las medidas cautelares de suspensión previstas en el artículo 181.1 cuando los actos o los usos correspondientes:

- a) Supongan una actividad de ejecución realizada sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.
- b) Tengan por objeto una parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.
- c) Comporten de manera manifiesta y grave una de las afecciones previstas en el artículo 185.2.B) de esta Ley.

2. La Administración que haya adoptado la me-

dida cautelar prevista en el apartado anterior lo pondrá inmediatamente en conocimiento de la otra Administración, que deberá abstenerse de ejercer dicha competencia.

3. Cuando se lleve a cabo alguno de los actos o usos previstos en el apartado 1, la Consejería con competencias en materia de urbanismo, transcurrido sin efecto un mes desde la formulación de requerimiento al Alcalde para la adopción del pertinente acuerdo municipal, podrá adoptar las medidas necesarias para la reparación de la realidad física alterada. Todo ello sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización, mediante licencia, de los actos y usos, cuando proceda.

4. El transcurso de los plazos citados en los apartados 1 y 3, sin que sea atendido el correspondiente requerimiento, dará lugar, además, a cuantas responsabilidades civiles, administrativas y penales se deriven legalmente.»

Doce. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 189, con la siguiente redacción:

«**4.** La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias conllevará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o primera utilización, así como de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, hayan sido contratados con las empresas suministradoras, a las que deberá darse traslado de dicho acuerdo.»

Trece. El apartado 1 del artículo 195 queda con la siguiente redacción:

«**1.** La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde:

- a) Al Alcalde del correspondiente municipio o al concejal en quien delegue.
- b) A la Consejería competente en materia de urbanismo cuando el acto o uso origen del expediente sea de los contemplados en los párrafos a), b) o c) del artículo 188.1 de esta Ley, previo requerimiento al Alcalde para que en el plazo máximo de quince días inicie el correspondiente procedimiento sancionador, sin que dicho requerimiento hubiera sido atendido, o, directamente, cuando la citada Consejería hubiese adoptado la medida cautelar de suspensión de conformidad con lo previsto en el artículo 188 de esta Ley.

El transcurso del citado plazo de quince días, sin ser atendido, dará lugar, además, a cuantas responsabilidades civiles, administrativas y penales se deriven legalmente.

Asimismo, le corresponderá la competencia cuando los actos constitutivos de la infracción se realicen al amparo de licencia o, en su caso, en virtud de orden de ejecución, que hayan sido anuladas a instancia de la Administración Autonómica.»

Catorce. Se añade una nueva letra d) al artículo 207.3 con la siguiente redacción:

«**d)** La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.»

Quince. La letra a) del artículo 207.4.C) queda con la siguiente redacción:

«**a)** Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral.»

Dieciséis. El apartado 1 del artículo 208 queda con la siguiente redacción:

«**1.** Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III de este mismo Título o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 207 según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.»

Diecisiete. El apartado 3 del artículo 208 queda con la siguiente redacción:

«**3.** Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos del Capítulo III de este Título, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

- a)** Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.
- b)** Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.
- c)** Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.»

Dieciocho. El apartado 1 del artículo 210 queda con la siguiente redacción:

«**1.** El plazo de prescripción de las infracciones

urbanísticas comenzará a computarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, y nunca antes de la completa terminación de los actos.

En los supuestos de actos constitutivos de una infracción urbanística que se realicen al amparo de aprobación, licencia preceptiva u orden de ejecución, el plazo de prescripción empezará a computarse desde el momento de la anulación del título administrativo que los ampare.»

Artículo 29. Informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística .

Se añade una nueva disposición adicional octava a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística .

En la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2.^ª de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.»

Disposición adicional primera. Titularidad del Patrimonio Autonomico de Suelo.

La titularidad del Patrimonio Autonomico de Suelo corresponderá, a todos los efectos, a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Disposición adicional segunda. Viviendas de protección oficial de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre .

Las referencias que se contienen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública se han de entender hechas a la denominación y concepto de vivienda protegida que se regula en la presente Ley.

Disposición adicional tercera. Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.

Las referencias que se contienen en la presente Ley a la regulación por los correspondiente planes de vivienda y suelo se entenderán hechas al actual Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 aprobado por Decreto 149/2003, de 10 de junio, modificado por el Decreto 463/2004, de 10 de junio, o Plan que lo sustituya.

Téngase en cuenta que el D [ANDALUCÍA] 149/2003, 10 junio, ha sido derogado por el D [ANDALUCÍA] 395/2008, 24 junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 («B.O.J.A.» 2 julio).

Disposición adicional cuarta. Creación del Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

1. Se crea, dentro del Grupo A configurado en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, el Cuer-

po de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía para ejercer las funciones de inspección de ordenación del territorio, urbanismo y de vivienda que sean competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, en los términos que se le atribuyan reglamentariamente.

2. El ingreso en el referido Cuerpo será por oposición entre Doctores, Licenciados, Ingenieros, Arquitectos o equivalentes.

Excepcionalmente, la primera convocatoria se podrá cubrir por concurso de méritos entre funcionarios pertenecientes a Cuerpos, Escalas, Clases o Categorías integrados en el Grupo A de las distintas Administraciones Públicas.

3. Los inspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad, con las facultades y protección que les confiere la normativa vigente.

El personal inspector estará provisto de la correspondiente acreditación, con la que se identificará en el desempeño de sus funciones.

Cuando lo consideren preciso, los inspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía podrán recabar, en el ejercicio de sus funciones, el apoyo, concurso, auxilio y protección que necesiten de otras Administraciones Públicas.

Disposición adicional quinta. Juntas Arbitrales de Vivienda.

1. El Consejo de Gobierno creará las Juntas Arbitrales de Vivienda como órganos especializados para la resolución de las controversias

que surjan en el cumplimiento de los contratos de arrendamientos, así como en el cumplimiento de otros contratos en materia de vivienda que reglamentariamente se determinen.

Podrá atribuir a las citadas Juntas Arbitrales otras funciones que, atendiendo a la naturaleza de estos órganos, considere convenientes.

2. Las Juntas Arbitrales de Vivienda resolverán de acuerdo con los efectos previstos en la legislación general de arbitraje las controversias que las partes intervinientes en los contratos referidos acuerden someter a su conocimiento.

3. El ámbito territorial de actuación de cada una de las Juntas Arbitrales de Vivienda, así como la composición, organización y funciones se establecerán reglamentariamente. En todo caso quedará garantizada la presencia de las asociaciones que representen los intereses de las partes intervinientes en los contratos a los que se refiere el apartado 1.

4. Igualmente por disposición reglamentaria se regulará el procedimiento de tramitación y resolución de las controversias que se sometan al arbitraje, debiendo caracterizarse por la simplificación de trámites y por la no exigencia de formalidades especiales.

Disposición adicional sexta. Plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa de los procedimientos administrativos sancionadores en materia de vivienda protegida será de un año.

Disposición adicional sexta introducida, en su actual redacción, por el apartado 3.º del artículo 2 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

Disposición adicional séptima introducida, en su actual redacción, por el apartado 3.º del artículo 2 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

Disposición adicional octava introducida, en su actual redacción, por el apartado 3.º del artículo 2 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda . (BOJA núm. 198, de 8 de octubre de 2013)

Disposición adicional séptima. Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas.

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la modificación de esta ley operada por el Decreto Ley 6/2013, de 9 de abril , de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, radicadas en la Comunidad Autónoma, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa. Ello con cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos y sin perjuicio de la obligación derivada del artículo 9.1.d) del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Disposición adicional octava. Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda protegida.

Las actuaciones de inspección serán realizadas por inspectores o inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para

el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Disposición transitoria única. Aplicación del artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

1. La localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, será exigible desde la entrada en vigor de esta Ley, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.

2. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley y, en particular, el Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el

DISPOSICIONES FINALES

concepto de vivienda protegida a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Se modifica la letra b) del artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que queda con la siguiente redacción:

«**b)** La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la empresa y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebraran.»

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Uno. Se modifica el artículo 36 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 36 Solicitudes, documentación y subsanación

1. El promotor o promotores de un gran establecimiento comercial dirigirán la solicitud de la licencia comercial a la Consejería competente en materia de comercio interior acompañada, al menos, de la siguiente documentación:

- a)** La acreditativa de la personalidad del solicitante y de la representación acompañando, en caso de persona jurídica, además de esta última, la documentación constitutiva y los estatutos.
- b)** La justificativa de la solvencia económica y financiera del promotor, que podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:
 - Informe de instituciones financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
 - Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas, en el supuesto de que la publicación de éstas sea obligatoria en los Estados en donde aquellas se encuentren establecidas.
 - Declaración relativa a la cifra de negocios global y de las obras, suministros, servicios o trabajos realizados por el promotor en el curso de los tres últimos ejercicios.

Si por razones justificadas un promotor no pudiera acreditar su solvencia económica y financiera por ninguno de los medios señalados anteriormente, ésta podrá acreditarse mediante cualquier otra documentación considerada como suficiente por la Administración.

- c)** Memoria descriptiva del proyecto, nombre comercial y, cuando exista un gran establecimiento comercial, de carácter individual, cadena a la que pertenece.
- d)** Proyecto técnico oportuno con cuadros de superficies generales, especificando superficie útil de exposición y venta al público, así como

situación, accesos y aparcamientos previstos.

- e) Documento acreditativo de la disponibilidad del terreno para la presentación del proyecto.
- f) Cédula urbanística municipal.
- g) La exigida por la legislación ambiental y, en su caso, por la legislación en materia de ordenación del territorio.
- h) Estudio de impacto comercial de acuerdo con las determinaciones que, en su caso, se establezcan reglamentariamente.
- i) Las medidas de integración que se pudiesen prever.
- j) El número de puestos de trabajo que asegura el proyecto, especificando entre directos e indirectos y entre fijos y eventuales.
- k) El estudio sobre la inversión que comporta el proyecto y su plan de financiación, así como las cuentas de explotación previstas para los cinco primeros años de funcionamiento. Si se trata de un proyecto de ampliación se acompañarán, además, las cuentas de explotación de los tres últimos años.
- l) La justificativa del pago de la tasa regulada en el Capítulo V del presente Título.
- m) Cualquier otra documentación que el promotor considere de interés a efectos de la licencia solicitada o que se exija en otra disposición de aplicación.

2. Cuando la solicitud no reuniera los requisitos exigidos o no acompañara la documentación pre-

ceptiva, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Dos. Se modifica el artículo 37 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 37. Tramitación.

1. La Consejería competente en materia de comercio interior procederá a la apertura del trámite de información pública.

Una vez finalizado éste, solicitará los siguientes informes preceptivos:

- a) A la Consejería competente en materia de urbanismo sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística vigente, que deberá emitirlo en el plazo máximo de dos meses.
- b) A la Consejería en materia de ordenación del territorio, el informe previsto en el artículo 30 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el supuesto de no contemplarse expresamente su localización en el planeamiento urbanístico general.
- c) A la Consejería competente en materia de medio ambiente, para la emisión del informe ambiental.
- d) Al municipio o municipios donde se preten-

da implantar la actuación, que versará sobre la idoneidad del proyecto y, expresamente, sobre la saturación del sistema viario por el incremento de desplazamientos, la accesibilidad, aparcamientos y las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de aguas, así como las de suministro de energía eléctrica. Dicho informe deberá adoptarse por acuerdo motivado del Pleno de la Corporación en el plazo máximo de dos meses.

e) Al órgano competente en materia de defensa de la competencia.

2. Si cualquiera de estos órganos requiriera documentación adicional, la solicitará al órgano competente en materia de comercio interior, que deberá remitirla en el plazo máximo de un mes, suspendiéndose desde el citado requerimiento el plazo para evacuar el informe.

3. Si el informe en materia medioambiental, de ordenación del territorio, el urbanístico o el municipal fueran desfavorables, el titular de la Consejería competente en materia de comercio procederá a dictar resolución denegando la solicitud de licencia comercial, previa audiencia del interesado.

En el supuesto de que los informes referidos en el párrafo anterior fueran favorables o no fueran emitidos dentro del plazo establecido, y en los demás casos en que deba continuar la tramitación del procedimiento, se oirá a las organizaciones de consumidores, sindicales y empresariales más representativas, así como a la respectiva Cámara Oficial de Comercio, Industria y, en su caso, Navegación.

4. Oídas las organizaciones mencionadas en el apartado anterior, se consultará a la Comisión Asesora de Comercio Interior de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en la letra b del artículo 13 de esta Ley.»

Tres. Se añade una nueva disposición adicional a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional segunda. Informe sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El planeamiento urbanístico general que prevea la localización de un gran establecimiento comercial o disponga sobre determinados terrenos la compatibilidad de dicho uso, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio que versará exclusivamente sobre su congruencia con el Plan Andaluz de Orientación Comercial previsto en esta Ley y que deberá evacuarse en el plazo máximo de dos meses.»

Disposición final tercera. Actualización de las sanciones en materia de vivienda protegida.

Se habilita al Consejo de Gobierno para actualizar el importe de las sanciones económicas establecidas en el artículo 21 de la presente Ley.

«Disposición final cuarta. Habilitación normativa.

Se faculta al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo de la presente Ley.»



JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Obras Públicas y Vivienda