

Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda



Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

Normativa Consolidada

Datos de la publicación donde se genera esta versión:

BOJA núm. 41 de 3/3/2025

<https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2025/41/index.html>

Procedencia: Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa

Versión: 4/3/2025

Tipo de versión: INICIAL

Vigencia: 4/3/2025

INTRODUCCION

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 *Objeto y fines*

TÍTULO I. MEDIDAS EN MATERIA DE SUELO, ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y VIVIENDA

Artículo 2 *Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida*

Artículo 3 *Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público*

Artículo 4 *Procedimiento de adjudicación*

Artículo 5 *Bolsa de suelo para vivienda asequible*

TÍTULO II. MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Artículo 6 *Normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística*

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera *Promociones de viviendas destinadas al alquiler social y asequible acogidas a fondos reembolsables de la Unión Europea-Next Generation EU*

Disposición adicional segunda *Prórroga de los objetivos del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera *Procedimientos de arrendamiento y adjudicación de viviendas protegidas en tramitación*

Disposición transitoria segunda *Procedimientos iniciados al amparo de la Orden de 3 de octubre de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas al Alquiler a los jóvenes: Bono Alquiler Joven en Andalucía*

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera *Modificación del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*

Disposición final segunda *Modificación del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030*

Disposición final tercera *Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio*

Disposición final cuarta *Modificación de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas*

Disposición final quinta *Modificación de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía*

Disposición final sexta *Modificación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico*

Disposición final séptima *Modificación del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero*

Disposición final octava *Modificación de normas reglamentarias*

Disposición final novena *Desarrollo normativo*

Disposición final décima *Entrada en vigor*

Análisis jurídico

I

El Estatuto de Autonomía para Andalucía establece en su artículo 25 que, para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. Por su parte, el artículo 56 establece que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio. Así mismo, el artículo 71 atribuye a nuestra Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo y en el artículo 47.1.1.^a la competencia exclusiva respecto de la estructura y regulación de los organismos públicos de Andalucía y de sus organismos autónomos.

La dificultad de las personas jóvenes, de las familias con escasos recursos y de los colectivos vulnerables para acceder a una vivienda en compra o en alquiler se ha visto incrementada en los últimos años por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y la crisis financiera. Los datos arrojan una escalada de precios y un aumento considerable en la demanda de viviendas, especialmente en alquiler. Según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, el 11,4% de los hogares en Andalucía viven en régimen de alquiler, una cifra que ha aumentado notablemente en la última década. Sin embargo, la oferta disponible no ha crecido a un ritmo suficiente para satisfacer esta demanda.

Aunque la mayoría de los hogares en Andalucía (alrededor del 76%) se forman en viviendas en propiedad, la demanda de compraventa ha disminuido progresivamente debido a los altos precios y a las crecientes dificultades para acceder a financiación y al esfuerzo salarial necesario. Uno de los indicadores más preocupantes es este último destinado a la vivienda. En ciudades como Málaga y Sevilla, este esfuerzo para la compra de una vivienda alcanza el 38% y 36% respectivamente, cifras muy por encima de los niveles recomendados.

Sobre los precios en venta, el último período con datos disponibles del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana es el segundo trimestre de 2024, en el que ha alcanzado en Andalucía la cifra media de 1.588,7 €/m². Dicho importe supone un crecimiento del 2,1% respecto al trimestre anterior y del 8% respecto al mismo trimestre del año anterior. Si analizamos la evolución del valor tasado de vivienda (€/m²) el precio último supone un crecimiento acumulado del 31,7% desde el tercer trimestre de 2014 en que se alcanzó el precio mínimo tras la explosión de la burbuja inmobiliaria, aunque no hayamos alcanzado aún el valor máximo alcanzado entonces en el segundo trimestre de 2008.

El «Informe Anual 2023. Capítulo 4. El mercado de la vivienda en España: Evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad» del Banco de España publicado el pasado 23 de abril de 2024 señala en relación con los precios del alquiler que, entre 2015 y 2022, el crecimiento acumulado de las rentas del alquiler por metro cuadrado para el promedio del stock de vivienda arrendada supera el 28,5%. El aumento de los precios del alquiler es muy significativo en determinadas ciudades con elevada actividad turística. Así, Córdoba ha tenido un crecimiento acumulado 2015-2022 de un 23%, Cádiz de un 28%, Sevilla de un 30% y Málaga de un 44%.

En el análisis de la oferta de vivienda nueva, ofrece el dato que desde 2021, el número de nuevas viviendas terminadas se ha estabilizado en torno a las 90.000 unidades anuales frente a unas 650.000 anuales en el promedio del periodo 2006-2008, lo que implica un déficit de oferta particularmente intenso en las comunidades autónomas donde se concentra el crecimiento poblacional y la actividad turística.

El informe concluye con un análisis de políticas públicas alternativas para reducir los problemas de acceso a la vivienda, destacando que las medidas que tienen un mayor impacto positivo sobre la accesibilidad a la vivienda en propiedad y en alquiler son las que actúan sobre la oferta de vivienda y las determinantes de la renta de los hogares.

Según las estimaciones realizadas por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el año 2023 Andalucía ha superado los 4,7 millones de viviendas aumentando su número en 33.600 unidades desde el año 2021. En cuanto a viviendas principales, que son las efectivamente ocupadas por los hogares, alcanzaron los 3,35 millones, creciendo a un ritmo de 46.000 viviendas al año desde 2021. Por su parte, en la proyección de hogares elaborada en 2024 por el Instituto Nacional de Estadística, la previsión de hogares en Andalucía para el año 2030 alcanza los 3,71 millones, creciendo a un ritmo de 52.000 hogares al año.

Las proyecciones de hogares se basan en fuentes de información censales y demográficas, sin incluir datos relacionados con las viviendas existentes o previstas en el mercado. Este enfoque permite estimar la evolución futura del número de hogares a partir de tendencias poblacionales, pero es importante señalar que los resultados de estas proyecciones estarán significativamente influenciados por la disponibilidad de viviendas. Por lo tanto, aunque los cálculos demográficos ofrecen una visión del posible crecimiento del número de hogares, las cifras reales podrían variar dependiendo del acceso efectivo a la oferta de viviendas en el futuro.

Así, el objetivo fundamental que se persigue con este decreto-ley es aumentar con carácter urgente la oferta de vivienda a precios asequibles, que garanticen la accesibilidad de las personas a las mismas y faciliten la creación de hogares en Andalucía, lo que supone la base del crecimiento económico y el progreso de la Comunidad Autónoma. Se trata, en suma, de hacer real y efectivamente aplicables nuevas vías de solución para dar respuesta a la urgencia en la necesidad que tiene la población andaluza para acceder a una vivienda.

La aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su desarrollo reglamentario, han sentado las bases sólidas para la agilización de los procesos de transformación urbanística, que son fundamentales para el objetivo de proveer suelo para la construcción de viviendas a precios asequibles. Conforme a lo previsto en esta ley la obtención del suelo necesario en el que poder materializar la vivienda protegida se consigue, esencialmente, a través de la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística previstas en los instrumentos de ordenación.

También se ha aprobado el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, que establece diferentes programas de ayudas. Además, se han impulsado otros programas tales como Garantía Vivienda Joven (actualmente Garantía Vivienda Andalucía), por el que se conceden garantías para la mejora del acceso a la financiación para la compra de la primera vivienda a las personas jóvenes, así como otros programas financiados al amparo del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, que en Andalucía se ha desarrollado mediante el Plan Ecovivienda, por el que se promueve el incremento del parque público de vivienda en alquiler asequible.

Pero, aunque la actividad de la Administración no ha cesado de cara a avanzar hacia la finalidad de ofrecer el mayor número de viviendas a precio asequible a la población que así lo requiere, se hace urgente y necesario que se establezcan nuevas medidas para propiciar un aumento exponencial en las viviendas a las que, con tal carácter, pueda acceder la población. La materialización del derecho real y efectivo del acceso a la vivienda así lo impone a los poderes públicos en base al mandato constitucionalmente establecido.

Para abordar los retos actuales en materia de vivienda, el Gobierno andaluz ha dado los pasos para actualizar el marco legislativo, que persigue igualmente el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada en Andalucía. Así, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en sesión de fecha 23 de julio de 2024, conoció el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, y abrió por un plazo de dos meses el proceso de participación pública, ya culminado, encontrándose en el momento actual en fase de tramitación y revisión del texto. Sin embargo, ante la situación de dificultad de acceder a una vivienda en venta o alquiler, y muy especialmente en determinadas zonas de Andalucía, se considera necesario, adoptar un paquete de medidas con carácter urgente, de impulso para garantizar el acceso a una vivienda y anticipar

algunas de las medidas contempladas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, así como otras, que tengan como consecuencia la construcción inmediata de un mayor número de viviendas protegidas, a disposición de los andaluces y muy especialmente de los jóvenes, de las familias con escasos recursos y de los colectivos vulnerables, que aspiran todos ellos a crear un hogar en Andalucía, así como proteger el uso residencial para la vivienda habitual y permanente.

Hasta la fecha, el impulso del Gobierno andaluz ha supuesto la calificación provisional de 11.212 viviendas protegidas en construcción en el periodo comprendido entre 2019 y el segundo trimestre de 2024 lo que supone un incremento respecto al quinquenio 2013-2018 de casi el 350%. No obstante, el objetivo que se persigue es el de duplicar las viviendas protegidas, hasta alcanzar en los próximos cinco años la construcción de al menos 20.000 viviendas, para lo que se propone una agenda temporal, un plazo limitado en el que aplicar determinadas medidas, para incentivar a los promotores públicos y privados a participar en la promoción de dichas viviendas, a la vez que adoptar medidas para reforzar el uso habitual y permanente de la vivienda, y otras que agilicen y eliminen los obstáculos para que se puedan construir con carácter urgente el mayor volumen de viviendas que se precisa.

El título preliminar en su artículo 1 expresa el objeto y fines del presente decretoley, que no es otro que cumplir el mandato constitucional y estatutario de impulsar el acceso a la vivienda a los andaluces, removiendo los obstáculos que en la actualidad dificultan el ejercicio de este derecho. Para ello se establecen medidas temporales que facilitan la disponibilidad de suelo y que agilizan la construcción de viviendas protegidas en Andalucía. Asimismo, se regulan una serie de medidas en materia de viviendas de uso turístico, con el fin de realizar los ajustes urbanísticos necesarios para proteger el uso residencial.

En el título I se establecen medidas en materia de suelo con el objetivo de incentivar la construcción de vivienda protegida y de viviendas dotacionales, así como agilizar la selección de las personas adjudicatarias de las promociones de viviendas protegidas.

En el artículo 2 se establece una disposición para incentivar el cambio de uso en parcelas de suelo urbanizado para destinarlo a la construcción de viviendas protegidas. Las medidas contempladas en la misma tienen un carácter transitorio, dado que las licencias para los proyectos de vivienda deben solicitarse en un plazo máximo de dos años. Para garantizar el principio de autonomía local y las potestades públicas sobre la ordenación urbanística se requiere de un acuerdo municipal que permite a los ayuntamientos disponer sobre la oportunidad de aplicar las medidas o modular su aplicación, en función de sus características y del desequilibrio entre la demanda de suelo para vivienda protegida y la oferta disponible. Con ello se establece un régimen especial que permite edificar las viviendas protegidas en las parcelas sin necesidad de modificar los instrumentos de ordenación urbanística, siempre que se respeten los límites establecidos para garantizar el cumplimiento del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, el equilibrio entre los usos residenciales y los equipamientos y la adecuada inserción de las actuaciones edificatorias en la ordenación urbanística de su entorno.

Por un lado, se establece como uso alternativo el uso de vivienda protegida en las parcelas de zonas de uso global residencial, calificadas de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler. Los parámetros para la edificación serán los establecidos en el instrumento de ordenación urbanística vigente y la densidad máxima de vivienda el resultado de dividir la edificabilidad residencial entre setenta. Con estas condiciones y a los efectos de garantizar el cumplimiento de los deberes de las actuaciones de transformación urbanística establecidos en la legislación estatal del suelo y en las actuaciones de mejora urbana de la Ley 7/2021, de 1 diciembre, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se

demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en el Reglamento de la Ley.

Por otro lado, en las parcelas calificadas con el uso residencial de vivienda libre que se destinen a vivienda protegida se permite un incremento de la densidad del 20% respecto a la establecida en los instrumentos de planeamiento y un incremento de la edificabilidad proporcional, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico. En el caso de parcelas calificadas con el uso residencial de vivienda protegida se permite un incremento de la densidad del 20% y de la edificabilidad del 10%. El resto de los parámetros de la edificación serán los determinados en la ordenación urbanística estableciéndose la necesidad de tramitar un estudio de detalle, dentro de los límites que esta figura tiene en la legislación urbanística, cuando sea necesaria su modificación para garantizar la integración del proyecto en el entorno urbano. Con estos parámetros las actuaciones edificatorias no constituyen una actuación de transformación urbanística conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

En el artículo 3 se regula la posibilidad de establecer, a través de los instrumentos de ordenación urbanística, la compatibilidad del uso de vivienda o alojamiento dotacional público en las parcelas calificadas de equipamiento comunitario básico, conforme a lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su Reglamento General.

Esta compatibilidad podrá entenderse de aplicación, sin necesidad de modificar los instrumentos de planeamiento vigentes, cuando las parcelas de equipamiento vacantes en zonas residenciales no tengan un uso específico asignado o estén calificadas con el uso genérico de interés público y social.

El artículo 4 establece un procedimiento de adjudicación abreviado para la selección de las personas adjudicatarias de las promociones de viviendas protegidas que se vayan a ejecutar al amparo de lo dispuesto en el artículo 2 del presente decreto-ley, al que podrán acogerse los promotores públicos y privados a los efectos de ofrecer mayor agilidad al funcionamiento de los registros de demandantes, garantizando en todo momento la transparencia, publicidad y pública concurrencia.

En el artículo 5 se crea la bolsa de suelo para vivienda asequible a los efectos de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas protegidas y asequibles e impulsar los mecanismos de colaboración público-privada. La información contenida en la bolsa será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía.

La disposición adicional primera establece medidas para incentivar la inversión privada y mejorar el acceso a la financiación para la construcción de viviendas sociales asequibles y eficientes desde el punto de vista energético. Así las promociones de viviendas en alquiler asequible que opten a financiación con cargo a la inversión C02. I07, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, a través de la cual se asigna un presupuesto de 4.000 millones de euros a la «Facilidad para promoción de vivienda social», para financiar actuaciones de promoción de vivienda social en alquiler, alineada con el objetivo de la inversión C02.I02. «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», que se aplica a través del Programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, ampliando el alcance a suelos y promotores privados, comunicarán formalmente los datos básicos de la promoción, a los efectos de la agilización de trámites de calificación y para la contabilización de objetivos.

En la disposición adicional segunda y disposiciones finales segunda, tercera y cuarta se modifican diversas normas reglamentarias, guardando todas ellas vinculación con la situación de extraordinaria y urgente necesidad que justifica la aprobación de este decreto-ley y la implantación de las medidas que aprueba.

La disposición final primera modifica el Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para permitir que determinados proyectos residenciales con un impacto significativo en la oferta de vivienda protegida cuenten con el compromiso de la administración autonómica y local para impulsar de manera preferente los procedimientos que les correspondan en su ámbito de competencias.

La disposición final segunda establece la modificación del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, en primer lugar, para ampliar las familias que pueden acceder a una vivienda protegida en Andalucía adaptando los límites de ingresos a los precios de las viviendas protegidas.

En segundo lugar, en coherencia con la regulación del artículo 2.2.b) del presente decreto-ley, se ha modificado el artículo 17 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, que regula la duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos.

En tercer lugar, se revisan los coeficientes territoriales que operan para la

ponderación de los precios máximos de vivienda protegida según el artículo 19.2 y 3

del Decreto 91/2020, de 30 de junio, que establece que «deberán ser revisados cada dos años, pudiendo modificarse, en su caso, mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda», a los efectos de viabilizar la construcción de viviendas protegidas en todos los municipios.

Por tanto, se modifica el Anexo V Coeficientes Territoriales del Decreto 91/2020, de 30 junio, para lo que se ha tenido en cuenta la estadística publicada de Valor tasado de la vivienda libre del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, del segundo trimestre de 2024, a fin de determinar el coeficiente aplicable a los municipios, que determinará el precio máximo tanto para la vivienda protegida de nueva construcción, como para la vivienda protegida usada, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio. Así, se conforma un grupo 1, con los municipios capitales de provincia y los municipios de más de 25.000 habitantes en los que el suplemento de precio de vivienda libre respecto de vivienda protegida general sea al menos el 25%, y aquellos otros que presentan una situación de demanda excepcional, por presentar una continuidad en los tejidos urbanos con la capital, configurando de esta manera una conurbación continua, por su condición de municipios turísticos, o por su actividad económica o industrial, quedando el resto de municipios andaluces englobados en el grupo 2.

No obstante, se mantienen en la disposición transitoria segunda los grupos preexistentes en el Anexo V Coeficientes Territoriales del Decreto 91/2020, de 30 de junio, a los efectos de mantener los requisitos de límites de precio de alquiler en las convocatorias de subvenciones que se realicen de acuerdo con lo establecido en la Orden de 3 de octubre de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas al Alquiler a los jóvenes: Bono Alquiler Joven en Andalucía.

Y finalmente, se incluye como disposición adicional segunda la prórroga el Plan Vive para la anualidad 2025, soportado en el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, conforme a lo establecido en el artículo 21.1 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 suscrito el 9 de agosto de 2022.

La disposición final tercera se refiere a modificaciones del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, en aras de mayor simplificación y agilidad. A tal efecto, se modifica el artículo 13, introduciendo nuevos supuestos de excepción a la selección mediante el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas, por tratarse de supuestos que han venido demandándose para su inclusión por distintos sectores y resultar justificada su excepcionalidad por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias en el marco de prestaciones asistenciales y por razones de interés público, económico o social.

Asimismo, se modifica el plazo de tres meses establecido en el artículo 24.1, para que la persona promotora entregue la vivienda, elevando a escritura pública. Se ha considerado oportuno establecerlo en cinco meses y, en coherencia, incluir esta modificación también en el artículo 14.1.b), referido a las cláusulas obligatorias de los contratos de arrendamientos y de compraventa o adjudicación de las viviendas protegidas. Se trata de un plazo máximo que no es necesario agotar, salvo en las situaciones de retrasos que se producen en la práctica en la entrega de las promociones de vivienda protegida a causa de las empresas suministradoras y otros agentes. Este plazo máximo evita tener que prorrogar el plazo inicialmente previsto.

Por otra parte, el artículo 121 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía modificó el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicha modificación afectó, entre otros, a los procedimientos regulados en los artículos 18, 19, 22 y 24.2, sustituyendo la exigencia tanto para una primera adjudicación por el promotor, como para los contratos de arrendamiento por el promotor o gestor, y posteriores, de un visado del contrato, por una declaración responsable efectuada por el titular de la promoción de las viviendas protegidas. Finalmente, en la práctica, siendo necesario garantizar la seguridad jurídica a la hora de proceder tanto a la elevación de las escrituras públicas como a su posterior inscripción registral, se considera oportuno volver a la regulación de autorización administrativa, anterior a la establecida por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, en lo que respecta a los artículos 18, 19, 22 y 24.2 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 36, se refiere al contenido mínimo de la resolución de calificación provisional de vivienda protegida. Entre los extremos a recoger, se encuentra la codificación de dichas viviendas. Hasta la fecha, el sistema de codificación incluía diez dígitos, de los que los cinco primeros corresponderán al código INE del municipio, y los cinco siguientes serían definidos por el correspondiente Ayuntamiento.

En previsión de posibles cambios en dicho sistema y garantizando un ejercicio de las potestades administrativas que asegure la eficacia de la gestión de los programas en materia de vivienda protegida, se prevé que sea la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida la que resuelva sobre el formato de dichos códigos identificativos.

La disposición final cuarta establece la modificación que se lleva a cabo sobre el artículo 8.1 de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas.

Esta modificación responde a los mismos fines y redundante en la mayor eficacia de la gestión y una planificación adecuada del programa. Se establece que el procedimiento para la adscripción de actuaciones al Programa fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler se iniciará a solicitud de la persona interesada, ante la Dirección General competente en materia de vivienda protegida. El plazo de presentación de solicitudes será de cuatro meses a partir del día siguiente

al de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida.

Se coadyuva al cumplimiento de la finalidad de este decreto-ley, cuando ha quedado justificada la extraordinaria y urgente de necesidad de disponibilidad y puesta en carga de viviendas a precio asequible. Las actuaciones englobadas dentro del programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler son uno de los mecanismos que la Junta de Andalucía ha puesto en funcionamiento con esta finalidad, por lo que se hace ineludiblemente necesario que se pueda abrir el plazo para las solicitudes de adscripción de las entidades, públicas o privadas, interesadas en este programa mediante un mecanismo que permita actuar con la rapidez y eficacia que la situación requiere. Esto hay que unirlo, como ya se ha puesto de manifiesto, con la escasez de vivienda disponible a precio asequible, el encarecimiento de los precios del alquiler y el elevado número de demandantes de vivienda que constan en los registros municipales establecidos al efecto. Todo ello determina la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar esta medida que facilitará el aumento de la actividad de fomento de la construcción de vivienda protegida en Andalucía, contribuyéndose de esta manera al incremento de la oferta de viviendas que permita facilitar el acceso de los ciudadanos y, especialmente, de los colectivos con mayores necesidades, como jóvenes y familias con escasos recursos.

II

La evolución de los datos oficiales y el crecimiento exponencial de nuevas inscripciones de viviendas destinadas a uso turístico en los registros oficiales de turismo en toda España y, en particular, en Andalucía, determinan la necesidad de adoptar medidas extraordinarias y de urgente necesidad. Desde el año 2016, con la publicación de su normativa reguladora, el número de viviendas de uso turístico (en adelante, VUT) ha aumentado año tras año. Ha de destacarse que su número se ha incrementado desde las 95.507 VUT (500.970 plazas de alojamiento en VUT) registradas a 31 de diciembre de 2022 hasta las 139.163 VUT de diciembre de 2024. Ello se debe, entre otras razones, al incremento de la modalidad del turismo urbano, la aparición de plataformas de comercialización de alojamientos y el contexto regulatorio de la Unión Europea relativo a la libre prestación de servicios.

En este sentido, ha de traerse a colación que se ha demostrado que la aparición del fenómeno de las VUT tiene efectos directos sobre la dimensión del mercado de alquiler de vivienda permanente y habitual. Las VUT no se crean como resultado de la construcción de nuevas viviendas, sino que aparecen como cambios de destino de viviendas ya existentes, lo que implica que la oferta de viviendas no es elástica a corto plazo. Por consiguiente, el crecimiento de las VUT es una de las causas de disminución del potencial mercado de viviendas, por ejemplo, para alquiler de larga duración.

La evolución señalada y la concomitancia de los factores mencionados no se proyecta por igual en todo el territorio de Andalucía, ya que lo que en algunas ciudades puede generar importantes disfuncionalidades respecto al modelo urbanístico planificado, en otras sigue siendo un fenómeno inocuo desde el punto de vista urbano y con importantes beneficios como generador de oferta diferencial, riqueza y emprendimiento. En este heterogéneo escenario, resulta necesario adoptar medidas urgentes que permitan a los ayuntamientos andaluces adecuar mejor y con mayor seguridad jurídica esta actividad económica al tipo de uso urbanístico más idóneo según su modelo de ciudad preservando el medio ambiente urbano. Todo ello con pleno respeto al principio de proporcionalidad y a la autonomía municipal.

Las tendencias actuales y la frecuente convivencia entre los usos residenciales y turísticos deben ser armonizados especialmente en las grandes ciudades, de forma imprescindible y urgente, mediante una ordenación urbanística llamada a anticiparse a los acontecimientos para sujetarlos a una planificación previamente establecida con racionalidad.

En este sentido, las VUT dejan de servir a su vocación originaria para dar cobertura a una actividad económica turística, distinta a la morada, durante el periodo de su actividad. Desde este prisma, y por el interés general, el uso residencial o habitacional se caracteriza por su vocación a un destino de alojamiento estable y permanente, y este debe ser compatible con otros usos, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacerlo compatible con el uso turístico, más vinculado a ocio y corta estancia, y por tanto de mayor rotación.

Sobre estos postulados se asienta el reciente Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que, como señala su exposición de motivos, parte de la singular complejidad y difícil encaje jurídico de esta actividad desarrollada en viviendas que, de manera ocasional o permanente, no se destinan a su fin primordial, como es el de la residencia, domicilio o la morada, sino que se dedican al alojamiento y sus servicios inherentes para clientes de paso en cortas estancias o breves periodos de tiempo.

Ante esta situación, se hace necesario integrar las VUT en la ordenación urbanística, para dar cumplimiento al artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece que para garantizar el principio de desarrollo urbano sostenible, el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Para ello en el artículo 6 se establece que corresponde a los municipios en los que concurren razones imperiosas de interés general, y justificando la proporcionalidad de la medida, a través de los instrumentos de ordenación urbanística regular la compatibilidad de las viviendas de uso turístico con el resto de los usos y, de forma particular, con el uso residencial. Para establecer dicha compatibilidad se ha de valorar si existe suelo suficiente de uso residencial para atender las necesidades de vivienda habitual y permanente de la población y si la ordenación garantiza un equilibrio entre los usos urbanos de la ciudad. Cuando no exista una regulación específica del uso turístico de las viviendas serán de aplicación los instrumentos de ordenación urbanística vigentes, conforme a las reglas de compatibilidad de usos que tengan establecidas.

Para garantizar la efectiva implantación de estas normas en aquellos municipios que manifiestan una tensión entre los usos residenciales y turísticos que, sumada otras circunstancias, dificulta el acceso de la población a una vivienda asequible, se habilita a los ayuntamientos a que, de manera excepcional por razones imperiosas de interés general, puedan suspender las autorizaciones de nuevas VUT desde el momento en el que se acuerde la elaboración del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, antes de su aprobación inicial, que es el momento que establece la legislación urbanística para ejercer esta potestad con carácter general, evitando con ello las consecuencias negativas de un posible «efecto llamada» en aquellas zonas en las que se vayan a establecer condiciones o limitaciones a la implantación de nuevas VUT.

En consonancia con lo anterior, se prevé en la disposición final quinta una modificación de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, al objeto de contemplar que la incorrección, inexactitud o falsedad de carácter esencial en la declaración responsable presentada en el Registro de Turismo de Andalucía, entre las que figura las relativas a la legalidad urbanística, pueda determinar la cancelación de la inscripción registral, así como la imposibilidad de solicitar una nueva alta por el plazo de un año.

Asimismo, en concordancia con lo establecido en el artículo 6 de este decreto-ley, en la disposición final sexta se modifica el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, viniendo a recoger la necesidad de que con carácter previo a la declaración responsable a presentar ante el Registro de Turismo de Andalucía, se cuente con la correspondiente licencia municipal o declaración responsable de cambio de uso que posibilite el

destino turístico del inmueble; estableciéndose igualmente medidas para garantizar la debida comunicación entre la Administración autonómica y la local.

III

El Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero, crea el Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico (en adelante, el Fondo), con el objetivo de favorecer la promoción y el sostenimiento de actividades que contribuyan al crecimiento económico, a la creación y mantenimiento de empleo, a la innovación, al desarrollo rural, a la protección del medio ambiente, a la promoción de las energías renovables y la eficiencia energética y al desarrollo urbano sostenible en Andalucía, facilitando financiación reembolsable, mediante operaciones financieras de activo y concesión de garantías, tanto en régimen de ayudas como en condiciones de mercado.

Los destinatarios de esta financiación reembolsable pueden ser, por un lado, empresas, especialmente emprendedores, autónomos y pequeñas y medianas empresas, y por otro, personas físicas que no actúen en condición de empresarios o profesionales.

Dentro del Fondo existe la línea vinculada al Programa Garantía Vivienda Andalucía (creado por el Decreto-ley 4/2023, de 16 de mayo), consistente en la concesión de garantías de créditos hipotecarios concedidos por entidades financieras privadas que operen en Andalucía a personas físicas mayores de edad que tengan hasta 40 años incluidos, adquirentes de su primera vivienda, nueva o usada, que esté situada en un municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se destine a su domicilio habitual.

Esta línea se ha reforzado recientemente tras la modificación introducida por la Ley 7/2024, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma para el año 2025, incrementando su dotación de 20.000.000 de euros a 45.000.000 de euros, y se debe impulsar por la Consejería competente en materia de vivienda junto con el agente financiero del Fondo.

Actualmente, el agente financiero del Fondo, designado mediante Orden de 30 de abril de 2018, es la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA), que se encuentra en proceso de liquidación y extinción.

Por su parte, la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, crea la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE), con el objetivo de impulsar las actividades de fomento para el desarrollo económico y empresarial de Andalucía, para la mejora de la innovación, de la competitividad y de la promoción, así como para la atracción de inversión exterior e internacionalización en la estructura productiva. Para ello, la Agencia TRADE tiene encomendado el fomento de la transferencia del conocimiento y de los resultados de la I+D+i entre los agentes del sistema andaluz del conocimiento y las empresas y su participación en proyectos internacionales. Además, TRADE ha de potenciar la cultura emprendedora, la promoción del talento y el asesoramiento empresarial y gestionará y realizará el seguimiento de la planificación en materia de I+D+i, compra pública de innovación y estudios de prospectiva.

Conforme a dichos objetivos, y en el ámbito de los instrumentos financieros, se debe centrar y definir la actividad de la Agencia TRADE, en relación con el Fondo y, de manera especial, en la gestión y desarrollo de los nuevos instrumentos financieros que se están poniendo en funcionamiento en el contexto del nuevo Marco comunitario 2021-2027 y reservar determinadas funciones a la Agencia IDEA, en el contexto de su liquidación y extinción, en relación con las operaciones financieras actualmente vivas concedidas con cargo a los fondos.

Es decir, dado el actual escenario y la situación de la Agencia IDEA, en fase de liquidación y extinción, es necesario designar a la Agencia TRADE como nuevo agente financiero del Fondo en concordancia con el conjunto de actuaciones atribuidas conforme a la Ley 9/2021, de 23 de

diciembre, y asignar funciones concretas a la Agencia IDEA, vinculadas a la liquidación y gestión de operaciones vivas anteriores del Fondo. Para ello, mediante la disposición final séptima se modifica la redacción del artículo 4 del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo.

Posteriormente, mediante Orden, se formalizará la designación de la Agencia TRADE como nuevo agente financiero del Fondo, y se le asignarán funciones concretas a la Agencia IDEA conforme a la modificación normativa que se efectúa, estableciendo un periodo de concurrencia temporal entre ambas agencias, con funciones bien delimitadas. Este ajuste normativo evita bloqueos en la gestión del Fondo y permite a la Agencia TRADE desarrollar nuevos instrumentos financieros en el marco del Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027, así como otras medidas de carácter financiero que puedan implementarse, mientras que la Agencia IDEA asume únicamente las funciones de carácter residual relacionadas con la liquidación y administración de las operaciones financieras en curso.

El nuevo marco normativo se plantea hasta el momento de la liquidación y extinción de la Agencia IDEA, en los términos que establezca la normativa propia del Fondo y bajo la dirección y supervisión de su Consejo de Inversión Financiera, como órgano de gobierno del citado Fondo.

La concurrencia del presupuesto habilitante de urgente y extraordinaria necesidad que exige el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía para la aprobación del presente decreto-ley, se fundamenta en la necesidad inaplazable de adoptar medidas inmediatas que permitan optimizar la gestión de los instrumentos financieros de la Junta de Andalucía, con especial atención a aquellos incluidos en el Fondo.

Esta modificación es especialmente relevante en el contexto de la reprogramación del Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027 que se está tramitando por la Junta de Andalucía en el marco del objetivo de inversión en crecimiento y empleo en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La reprogramación planteada pretende adaptar el Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027 a las necesidades reales y más prioritarias de la Comunidad Autónoma y para aquellos sectores de carácter estratégico, ajustando las medidas y los instrumentos financieros a implementar.

En concreto, una de las prioridades y ámbitos más críticos es el acceso a la vivienda, particularmente en aquellas zonas de mayor tensión residencial, donde el incremento sostenido de los precios ha generado una situación de especial vulnerabilidad para amplias capas de la población. Este fenómeno, en gran medida motivado por el desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, requiere una intervención inmediata y coordinada de las Administraciones Públicas para evitar que la falta de acceso a una vivienda digna se traduzca en un problema estructural de la economía.

A tal efecto, la presente modificación normativa se configura como una herramienta esencial en la movilización de recursos financieros, que son necesarios para la activación de determinadas medidas de política económica en general, y de acceso a la vivienda, en particular. Es necesario recordar que la efectividad de las políticas de acceso a la vivienda no puede entenderse de forma aislada, sino que ha de completarse con actuaciones de carácter estructural que incidan en el comportamiento del mercado de trabajo y en la productividad de las empresas y la economía en su conjunto, factores determinantes del poder adquisitivo de los hogares.

En este contexto, el Fondo debe cumplir su finalidad de promover y sostener actividades que contribuyan, entre otros, al crecimiento económico y a la generación y mantenimiento de empleo, reforzando el papel de los instrumentos financieros como palanca de desarrollo.

No obstante, la actual configuración organizativa puede generar bloqueos en la implementación de determinados instrumentos financieros proyectados cuyo despliegue es crucial para la ejecución de las políticas públicas, incluyendo algunas en materia de vivienda. Por ello, el cambio de agente financiero previsto en el presente decretoley permitirá superar las actuales limitaciones operativas, facilitando la ejecución de estos instrumentos y optimizando su

gestión, con el consiguiente impacto positivo en la dinamización del sector, en la competitividad y productividad de las empresas, en la mejora del empleo, y, en definitiva, en el poder adquisitivo de las familias, lo cual redunda en un mejor acceso a la vivienda para la ciudadanía andaluza.

IV

Si bien el acceso a la vivienda constituye el objeto de la política estructural de vivienda, en el momento actual confluyen una serie de circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad. La producción de vivienda requiere de unos plazos de maduración y de ejecución elevados, que se inician en la localización de los suelos, aprobación de los proyectos, búsqueda de financiación, licitación de las obras, ejecución y finalmente entrega de las viviendas en venta o en alquiler, así como posterior explotación en este último caso. Así, si queremos adelantar y acortar este proceso, es urgente y necesario adoptar las medidas que posibiliten el inicio de la construcción de las viviendas en el menor plazo posible, puesto que los tiempos elevan el coste del proceso y del producto final, la vivienda. La gravedad de la situación se agudiza mes a mes y requiere de una actuación inmediata de los poderes públicos, sobre los que recae la responsabilidad de garantizar el acceso a la vivienda. A esta situación, además, también se ha de añadir la ya descrita tendencia actual de aumento del uso de la vivienda para fines turísticos, y que está generando una huida hacia dicha modalidad respecto del alquiler para uso residencial. Dichas circunstancias justifican la aprobación de este decreto-ley, al quedar suficientemente acreditado que las dificultades de acceso a su primera vivienda por las personas jóvenes, otros colectivos de atención preferente y los hogares en general, han adquirido unas notas de relevancia y gravedad que han cualificado dicha situación como de excepcional, respecto a la que permanentemente puede apreciarse en dichos colectivos.

El carácter estructural de esta situación que venía contemplando a las personas jóvenes y familias con escasos recursos, entre las destinatarias especiales de los sucesivos planes de vivienda, se ha visto agravado por una situación coyuntural, que se viene arrastrando con la bajada de la oferta de vivienda, que se ha visto perjudicada en los últimos años como consecuencia de la pandemia y de la crisis de inflación desmesurada. Ello ha significado también el aumento de precios de la construcción, lo que, unido a la reducción de la capacidad adquisitiva de los jóvenes y las familias, lleva a tener que contemplar a estos grupos sociales con mayores dificultades para el acceso a la vivienda, que deben ser atendidos de manera especial.

La situación descrita, por tanto, puede calificarse como una problemática coyuntural que determina que el acceso a una vivienda digna, adecuada y a precio asequible, se configure actualmente como uno de los principales problemas de la ciudadanía andaluza. Por ello, y de acuerdo con el mandato constitucional establecido en el artículo 47 de la Constitución, la promoción y el fomento del acceso a la vivienda dentro de dichos parámetros debe ser uno de los objetivos fundamentales de las Administraciones Públicas andaluzas, a través del aumento de la oferta disponible a la ciudadanía. Dicho de otro modo, la falta de vivienda compete a la más urgente reacción de los poderes públicos, en defensa del ejercicio y de la aplicación material de este derecho constitucional, para así hacer real y efectiva su aplicación. Y es, precisamente, esta justificación la que da carta de naturaleza por sí misma a la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar las medidas que se contemplan en el presente decreto-ley.

Por ello, esta coyuntura reclama con urgencia la aplicación plena del principio rector de la política social y económica dispuesto en aquel precepto, para que toda la ciudadanía materialice su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, como derecho básico social, con la consiguiente obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para ello. En garantía de este derecho, el artículo 53.3 de la Constitución establece que el reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el capítulo III del título I del texto constitucional, entre los que se encuentra el mencionado artículo 47, informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos.

Como consecuencia de lo anterior es necesario dotar a la Administración autonómica de instrumentos y mecanismos rápidos y eficaces que den respuesta a la extraordinaria y urgente necesidad ante la que nos encontramos, para atender así a los intereses generales afectados y con la finalidad de contribuir a un entorno de seguridad jurídica que facilite la materia prima para la consecuencia de viviendas, como es el suelo.

En este sentido, se hace necesaria la unión de distintas políticas sectoriales para, dentro del mandato constitucional, dar respuesta urgente a la problemática social actual, donde se han generado nuevas situaciones, siendo cometido de las Administraciones Públicas arbitrar los mecanismos para solventarlas. Y puesto que se presencia una situación predominante que atraviesa una parte considerable de la sociedad, como es la imposibilidad de acceder a una vivienda digna, adecuada y a precio asequible, el poder público andaluz ha de fijar las pautas necesarias, urgentes e inmediatas, dentro de unos mecanismos jurídicos novedosos, para dar respuesta a tal situación con la mayores eficacia y rapidez posibles. Y ello en correlación con lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución cuando determina que los poderes públicos establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo aquel derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Y es que el bloque normativo constitucional de los artículos 45 a 47 condiciona directamente la acción pública en materia de suelo y vivienda, con el objetivo de garantizar la calidad de vida de la ciudadanía y contribuyendo a asegurar el derecho a una vivienda digna sobre la base de un uso racional de los recursos, como es el suelo.

Además de lo anterior, también ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que preceptúa como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance, así como la promoción pública de viviendas. Por ello, en determinados casos y situaciones como la que se ha descrito respecto de la vivienda en Andalucía, pueden aplicarse, con carácter de temporalidad, medidas específicas que permitan acometer de forma inmediata actuaciones de gestión y transformación del uso del suelo destinadas a la ejecución de viviendas, ya libres o protegidas, así como las actuaciones dirigidas, sin solución de continuidad, a su ejecución para dar respuesta a la situación de urgencia y necesidad en que se encuentra la ciudadanía andaluza actualmente. De acuerdo con ello, la Sentencia del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 de mayo, F.J. 9, ya señaló que es «imprescindible desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta en el mercado de viviendas».

En este sentido, la extraordinaria y urgente necesidad de poner a disposición de la ciudadanía andaluza viviendas con carácter perentorio se justifica, además de por lo comentado anteriormente, porque «la materia afectada por la situación de necesidad a que se pretende dar respuesta es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la Constitución. Se trata, por tanto, de una materia que, por su íntima conexión con la esfera individual de la persona y el libre desarrollo de la personalidad, es de la máxima relevancia», siendo que «dicha situación exige una acción normativa absolutamente inmediata» –STC 93/2015, de 14 de mayo, F.J. 9–. En efecto, la extraordinaria urgencia puesta de manifiesto exige, de entrada, medidas temporales y singulares, sin perjuicio lógicamente, de la concreción de medidas de otro tipo a más largo plazo. Y es que desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta a disposición de viviendas, bien en alquiler o bien en compraventa, para potenciar al máximo posible la efectividad del acceso a la vivienda descrito en el artículo 47, se configura como imprescindible.

Así, ha sido clara la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional cuando ha señalado que cuando concurre, como en este caso, una situación de extraordinaria y urgente necesidad todos los poderes públicos que tengan asignadas facultades de legislación y competencias sustantivas en el ámbito material en que incide tal situación de necesidad, pueden reaccionar

normativamente para atenderla, siempre que se lleve a cabo tal regulación dentro del espectro competencial correspondiente –STC 142/2014, de 11 de septiembre–.

En definitiva la situación descrita, por lo que se refiere a las medidas en materia de vivienda protegida, que consisten esencialmente en la necesidad de dar una respuesta urgente a la problemática del acceso a la vivienda que, si bien es estructural, está adquiriendo en la actualidad, como consecuencia de múltiples factores, tales como la bajada de la oferta de la vivienda, el aumento de precios y la situación de crisis de inflación desmesurada, unas notas de relevancia y gravedad, determinan que nos hallemos ante una situación excepcional que requiere la adopción de extraordinarias y urgentes medidas que permitan, en el menor tiempo posible, la urbanización y disposición de suelos, la construcción de viviendas protegidas y asequibles y la protección del uso residencial, así como otras medidas de simplificación, agilización y actualización de los parámetros, que permitan viabilizar el incremento en la Comunidad Autónoma de Andalucía de la oferta de viviendas protegidas y a precio asequible.

Considerando que la coyuntura expuesta precisa de la adopción de medidas que den una respuesta a la urgente necesidad de poner en el mercado viviendas a precio asequible que permitan atender la demanda de la población, y mientras el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía prosigue su tramitación ordinaria, se establecen aquellas disposiciones sobre la regulación de los usos del suelo, la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística y la normativa autonómica en materia de vivienda protegida cuya entrada en vigor se considera inaplazable para amortiguar la situación descrita, lo que constituye el objeto de este decreto-ley.

V

La regulación del decreto-ley en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía se contempla en el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía que establece que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Consejo de Gobierno podrá dictar medidas legislativas provisionales en forma de decretos-leyes, que no podrán afectar a los derechos establecidos en este Estatuto, al régimen electoral, ni a las instituciones de la Junta de Andalucía. No podrán aprobarse por decreto-ley los presupuestos de Andalucía.

Asimismo, el decreto-ley no podrá afectar a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 86.1 de la misma.

Con base en la previsión contenida en el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia sea, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F.J. 5; 11/2002, de 17 de enero, F.J. 4; 137/2003, de 3 de julio, F.J. 3, y 189/2005, de 7 de julio, F.J. 3), subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

La extraordinaria y urgente necesidad de aprobar este decreto-ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde a este Gobierno (STC 93/2015, de 14 de mayo, F.J. 6) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades de actuación que la situación de emergencia acreditada demanda (STC 14/2020, de 28 de enero).

Como señala el Tribunal Constitucional, generalmente se ha venido admitiendo el uso del decreto-ley en situaciones que se han calificado como «coyunturas económicas problemáticas», para cuyo tratamiento representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro que subvenir a «situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones

difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes» (STC 31/2011, de 17 de marzo, F.J. 4; 137/2011, de 14 de septiembre, F.J. 6, y 100/2012, de 8 de mayo, F.J. 8).

Asimismo, en el presente caso, el fin que justifica la legislación de urgencia es la exigencia y responsabilidad de atender sin demora a una situación de necesidad concreta, dentro de los objetivos de este Gobierno, que por las razones expuestas requiere de una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

En consonancia con lo expuesto, se puede asegurar que existe una conexión directa entre la urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella, teniendo en cuenta las medidas que ya han sido previamente adoptadas y que requieren ser complementadas de manera urgente y que no pueden esperar a una tramitación parlamentaria dado el efecto gravoso que provocaría en las personas jóvenes al perder su esperada eficacia con el fin último de las mismas que es el de facilitar el acceso a su primera vivienda.

Por último, este decreto-ley cumple con los límites fijados por las competencias autonómicas para acometer una regulación legal en esta materia. Cuando concurre, como en este caso, una situación de extraordinaria y urgente necesidad, todos los poderes públicos que tengan asignadas facultades de legislación provisional y competencias sustantivas en el ámbito material en que incide tal situación de necesidad pueden reaccionar normativamente para atender dicha situación, siempre que lo hagan dentro de su espectro competencial (STC 93/2015, de 14 de mayo, F.J. 11).

Las razones expuestas determinan la urgente necesidad y conducen a que el presente decreto-ley sea el instrumento eficaz de que dispone este Gobierno para dar respuesta, en tiempo, a una situación que requiere de una actuación inmediata.

VI

Todas las medidas que se contemplan en el presente decreto-ley garantizan el cumplimiento de los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia que exigen el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como el artículo 6 bis del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia en el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen, siendo el decreto-ley no solo el instrumento más adecuado, sino el único que puede garantizar su consecución y eficacia. Del mismo modo, se cumple con el principio de proporcionalidad, ya que regula los aspectos imprescindibles para conseguir su objetivo. Se logra así una mejora normativa y una mejor adaptación a las necesidades de gestión y programación de los órganos directivos y entidades afectados. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, al considerar que el rango de la norma reguladora del contenido es adecuado y es coherente con el resto del ordenamiento jurídico.

La prioridad en estos momentos es, por tanto, facilitar a las personas jóvenes, a las familias con escasos recursos y a los colectivos vulnerables, con todos los medios disponibles, el acceso a una vivienda a precio asequible, de modo que se contribuya a minimizar el impacto de la crisis en dicho colectivo. Resulta así necesario adoptar las modificaciones que se regulan mediante este decreto-ley para dar cobertura legal, en el menor tiempo posible, a la urbanización de suelos y la construcción de viviendas protegidas y asequibles, al considerar que las mismas revertirán

de forma beneficiosa en las políticas públicas de vivienda, cuya urgente implementación justifica que se incluyan en el presente decreto-ley.

En definitiva, se aprueban con este decreto-ley en un único texto, las modificaciones normativas que se consideran necesarias para implementar las medidas, al objeto de darle un contenido global y unitario.

Así mismo resulta necesario, ya que los márgenes temporales dentro de los que sería posible realizar dichas actuaciones, en el marco de las leyes y los planes de ayudas vigentes, son incompatibles con la necesidad de ofrecer la respuesta inmediata que requiere la situación de extraordinaria y urgente necesidad descrita, de intensificar la acción de la Administración pública para acelerar e impulsar el objetivo de incrementar la oferta de viviendas a precio asequible y protegidas en Andalucía y proteger el uso residencial para la vivienda habitual y permanente.

En cuanto al principio de transparencia, la norma está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública que no son aplicables a la tramitación y aprobación de decretos-leyes, sin perjuicio de la debida publicidad que se dará al mismo no solo a través de los boletines oficiales sino también mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, dando así con ello cumplimiento a la obligación dispuesta en el artículo 13.2 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

En relación con el principio de eficiencia, y teniendo en cuenta la propia naturaleza de las medidas adoptadas, este decreto-ley impone únicamente las cargas administrativas imprescindibles para alcanzar los fines establecidos en el mismo.

En las medidas que se aprueban con este decreto-ley se ha atendido a lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, de tal manera que la perspectiva de la igualdad de género ha informado todo el proceso de elaboración y aprobación de esta disposición. También se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Asimismo, es un objetivo de la Junta de Andalucía el cumplimiento del principio de racionalización, simplificación y agilidad de los procedimientos, recogido en el artículo 3.ñ) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

En su virtud, y en uso de la facultad conferida por el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, a propuesta conjunta de la Consejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y del Consejero de Turismo y Andalucía Exterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión celebrada el día 24 de febrero de 2025,

DISPONGO

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto y fines

1. El presente decreto-ley tiene por objeto establecer medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como agilizar su construcción, materializando para ello un plazo temporal, que contribuya a la finalidad de impulsar el desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada, con

especial atención a los jóvenes y a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos.

2. Asimismo tiene por objeto establecer, con carácter extraordinario y urgente, una serie de medidas en materia de viviendas de uso turístico, con el fin de realizar los ajustes urbanísticos necesarios para proteger el uso residencial a sus fines principales de servir de alojamiento estable y permanente, ofreciendo herramientas a los ayuntamientos andaluces para que puedan adecuar mejor y con mayor seguridad jurídica esta actividad, según su modelo de ciudad y las necesidades de sus habitantes.

TÍTULO I

MEDIDAS EN MATERIA DE SUELO, ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y VIVIENDA

Artículo 2 Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida

1. Al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida, los apartados siguientes de este artículo contemplan una serie de medidas en materia de suelo, que tienen carácter transitorio.

La aplicación de las medidas requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decreto-ley y deberá notificarse a la Consejería competente en la materia de vivienda para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma.

2. Se establece un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.

3. En las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler.

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las siguientes condiciones:

a) Condiciones de parcela: La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

b) Condiciones de uso: El uso alternativo de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrá superar el 20% de la edificabilidad que se destine a uso residencial. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente. Las condiciones en las que sea autorizado el uso de vivienda

protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación: La edificabilidad y el resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

d) Régimen urbanístico: A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

Cuando la implantación del uso alternativo requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.

4. En las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá incrementarse un 20% la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección. La edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela. En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%.

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de suelo y urbanística, cuando además de los límites anteriores concurren las siguientes condiciones:

a) Condiciones de parcela: La parcela deberá tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

b) Condiciones de uso: El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20% del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación: El resto de los parámetros de la ordenación detallada será el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una

distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

Artículo 3 Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público

1. Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.

2. En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior. La asignación de este uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

Las viviendas resultantes, en tanto que forman parte de la red de equipamientos comunitarios básicos, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.

Artículo 4 Procedimiento de adjudicación

1. A los efectos previstos en el artículo 2, se establece un procedimiento abreviado para la selección de las personas adjudicatarias de las promociones de viviendas protegidas que se vayan a ejecutar al amparo de lo dispuesto en el mismo, al que pueden acogerse las personas promotoras públicas y privadas, comunicando dicha intención al Ayuntamiento o entidad pública dependiente del mismo responsable del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas. Dicha comunicación habrá de efectuarse en el momento de solicitar la calificación provisional junto con la licencia. Si la licencia estuviera ya concedida, podrá comunicar la intención de acogerse al procedimiento abreviado siempre que no se hubiese realizado proceso selectivo previamente.

2. Si se optase por el procedimiento abreviado, en la comunicación remitida por el promotor al Ayuntamiento o entidad pública dependiente del mismo responsable del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas se solicitará la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada o instará la realización de una convocatoria específica, así como, en su caso, el establecimiento de garantías adicionales.

3. La selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida se realizará por cualquiera de los sistemas de selección previstos en la normativa de aplicación o por otros sistemas de adjudicación definidos en las bases reguladoras del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o en las bases de la convocatoria específica, siempre que se respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia.

4. En el plazo máximo de 15 días a contar desde la recepción de la comunicación del promotor, el Ayuntamiento o entidad dependiente del mismo responsable del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas le remitirá una relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos legal y reglamentariamente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados conforme al artículo anterior e incluyendo un número de demandantes suplentes igual al doble del de viviendas a adjudicar o, en su caso, aprobará una convocatoria específica.

5. Si se optase por realizar una convocatoria específica, el Ayuntamiento o ente público dependiente del mismo responsable del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas publicará en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente, en la web del Ayuntamiento y en el tablón de edictos, la convocatoria, sus requisitos concretos y las garantías adicionales que, en su caso, se hayan considerado adecuadas para la promoción, otorgando un plazo mínimo de presentación de solicitudes de 15 días. El anuncio deberá contemplar el régimen de la convocatoria, las características de la promoción, así como las garantías adicionales y el plazo y lugar de presentación de solicitudes que habrá de computarse a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. A dicha convocatoria únicamente podrán presentarse personas inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria. La solicitud de la persona interesada se realizará mediante declaración responsable.

6. Sin perjuicio de las actuaciones preparatorias de carácter técnico, instrumental o auxiliar que pueda efectuar el promotor, la tramitación del procedimiento se llevará a cabo por el Ayuntamiento o ente público dependiente del mismo, quien, tras comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la convocatoria, realizará la selección y procederá a la emisión por el registro municipal de demandantes de vivienda protegida del certificado del cumplimiento de requisitos para su adjudicación definitiva en el plazo máximo de 15 días a contar desde la presentación de las solicitudes.

Artículo 5 Bolsa de suelo para vivienda asequible

1. Se crea la bolsa de suelo para vivienda asequible en Andalucía a los efectos de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles en los municipios andaluces, para la construcción de viviendas protegidas y asequibles e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada.

2. La bolsa de suelo para vivienda asequible estará constituida por parcelas públicas o privadas disponibles destinadas por el planeamiento urbanístico a vivienda protegida, parcelas dotacionales de equipamientos susceptibles de acoger viviendas o alojamientos dotacionales, parcelas de los patrimonios públicos de suelo y otras de titularidad pública susceptibles de acoger vivienda protegida.

3. Se establece un plazo de tres meses para la aportación de la información necesaria, para los municipios con una población superior a 100.000 habitantes, para lo que los ayuntamientos deberán emitir la cédula urbanística de los suelos o inmuebles en el que conste el régimen urbanístico y demás circunstancias aplicables a las parcelas o inmuebles, así como el número de viviendas protegidas posibles.

4. La Consejería competente en materia de vivienda impulsará convenios de colaboración con los ayuntamientos, para la mejor gestión de las políticas de vivienda, en virtud de su adhesión a la bolsa de suelo de vivienda asequible, comenzando por los municipios con una población superior a 100.000 habitantes, y continuando con el resto.

A tal efecto la Consejería competente en materia de vivienda facilitará el desarrollo de la herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y su materialización para la consulta electrónica en un plazo de 6 meses a partir de la obtención de los datos.

La información contenida en la bolsa será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía.

TÍTULO II MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Artículo 6 Normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística

1. En aquellos municipios en los que concurran razones imperiosas de interés general, debidamente justificadas y declaradas por sus órganos competentes, y previa justificación de la proporcionalidad de la medida, el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo la posibilidad de destinar las viviendas al alojamiento turístico, siendo necesario que el planeamiento urbanístico tenga previsto la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial y que se obtenga la licencia o se haya presentado la declaración responsable correspondiente. Dicha previsión podrá ser definida por el Ayuntamiento por edificios, áreas, zonas o sectores.

2. Conforme a lo previsto en la normativa urbanística, el ayuntamiento, durante la tramitación del instrumento que contenga la ordenación urbanística referida en el apartado anterior, podrá acordar la suspensión de las licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico, ya sea para la totalidad del término municipal o para zonas o tipologías de edificación concretas, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha medida. Excepcionalmente, por razones imperiosas de interés general esta medida podrá adoptarse, antes de la aprobación inicial, en el acuerdo que inicie el procedimiento de elaboración del instrumento de ordenación urbanística, con un plazo máximo de suspensión de tres años. Los acuerdos de suspensión se notificarán a la Consejería competente en materia de turismo a los efectos que correspondan en el registro de turismo de Andalucía.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Promociones de viviendas destinadas al alquiler social y asequible acogidas a fondos reembolsables de la Unión Europea-Next Generation EU

1. Los promotores de viviendas destinadas al alquiler social y asequible, y eficientes desde el punto de vista energético, que pretendan solicitar financiación reembolsable con cargo a la Inversión C02.I07 «Facilidad para la promoción de vivienda social» del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado con fondos de la Unión Europea-Next Generation EU, habrán de solicitar la validación ex ante de la actuación a la Dirección General competente en materia de vivienda. A tal efecto cumplimentarán y presentarán a través de la Presentación Electrónica General en la Ventanilla Electrónica de la Administración de la Junta de Andalucía la ficha que podrá descargarse en la dirección electrónica: <https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda.html>

2. En coherencia con lo previsto en el Convenio entre el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E. y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, para la instrumentación de la «Facilidad para promoción de vivienda social», suscrito con fecha 29 de julio de 2024 y publicado en el Boletín Oficial del Estado número 190, de fecha 7 de agosto de 2024, la Dirección General competente en materia de vivienda, tras realizar el análisis de la información contenida en la ficha y la documentación complementaria que se requiera, emitirá informe acerca del cumplimiento del principio de no causar daño significativo (DNSH por sus siglas en inglés), de la elegibilidad del proyecto y los receptores finales, de la ausencia de doble financiación, así como el cumplimiento de la normativa de ayudas de Estado.

3. A los efectos de facilitar el seguimiento de las actuaciones y su consideración en el cumplimiento de los objetivos de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, sus promotores asumirán el compromiso de informar en todo momento sobre el desarrollo de las mismas.

Disposición adicional segunda. Prórroga de los objetivos del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030

De conformidad con el artículo 1.2 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, se prorrogan para el año 2025 los objetivos del último de los cinco primeros años de vigencia del Plan Vive recogidos en el Anexo II de dicho decreto. Para la financiación de estos objetivos se contará con los recursos incluidos en el Programa 4.3.A. del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2025.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Procedimientos de arrendamiento y adjudicación de viviendas protegidas en tramitación

Los procedimientos regulados en los artículos 18, 19, 22 y 24.2 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, que se encuentren iniciados y en tramitación a la entrada en vigor del presente decreto-ley se tramitarán y resolverán por las normas establecidas en este.

Disposición transitoria segunda. Procedimientos iniciados al amparo de la Orden de 3 de octubre de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas al Alquiler a los jóvenes: Bono Alquiler Joven en Andalucía

A los efectos de la determinación de la renta arrendaticia o de la cesión de la vivienda, del alquiler de habitación o del arrendamiento parcial de vivienda a que se refiere la base reguladora tercera 1.f) de la Orden de 3 de octubre de 2022, se aplicará la clasificación de municipios regulada en el Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio, vigente en el momento de aprobación de la Orden de 3 de octubre de 2022.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Modificación del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Se modifica el apartado 5 del artículo 8, que queda redactado como sigue:

«5. Adicionalmente a lo señalado en el apartado 1 del presente artículo, la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, a propuesta de la Consejería competente en la materia, podrá acordar la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de todas aquellas iniciativas, que por su importancia o naturaleza contribuyan al logro de los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establecidos en el artículo 10 del Estatuto de Autonomía

para Andalucía. Posteriormente se elevará el citado acuerdo al Consejo de Gobierno para su toma de razón.

A propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá acordarse la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de iniciativas residenciales que exijan el desarrollo de los instrumentos de ordenación detallada, gestión y ejecución de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización de uso global residencial que establezcan entre sus determinaciones una reserva de suelo para, al menos, 250 viviendas protegidas y una programación que garantice que su construcción se iniciará en un plazo inferior a cinco años. También podrán asignarse otras iniciativas residenciales de más de 500 viviendas que exijan actuaciones de urbanización que desarrollen los sectores residenciales en los que estas se localicen y que incluyan entre sus determinaciones la reserva legal de vivienda protegida, así como una programación para iniciar la construcción del 50% de las mismas en un plazo inferior a cinco años, siempre que se consideren medioambientalmente sostenibles, por contribuir sustancialmente a, al menos, uno de los seis objetivos ambientales que define el Reglamento (UE) 2020/852 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y no provoque ningún daño significativo (DNSH) hacia ninguno de los otros cinco. La solicitud podrá formularse por las entidades que asuman la promoción de la actuación y deberá acompañarse del acuerdo municipal que inicia la tramitación del instrumento de ordenación urbanística, y del acuerdo que declara la tramitación de urgencia de todos los procedimientos que corresponda impulsar al ayuntamiento en su ámbito competencial hasta la finalización de las obras y la adjudicación de las viviendas protegidas, fundamentado el mismo en la situación de alta demanda de vivienda en el municipio y en el impacto de la actuación sobre la misma.

Las iniciativas asignadas a la Unidad Aceleradora de Proyectos por esta vía tendrán en sus distintos trámites administrativos un impulso preferente y urgente ante cualquier Administración Pública andaluza, sin perjuicio de la prevalencia de los proyectos declarados de interés estratégico por la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, que en todo caso tendrán carácter prioritario.

El acuerdo de la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras de asignación de un proyecto a la Unidad Aceleradora no implicará en ningún caso la aprobación del proyecto de inversión, ni la autorización de su puesta en marcha, que se producirán una vez sustanciado el correspondiente procedimiento, sin que pudieran exigirse responsabilidades a la administración autonómica por la no autorización del proyecto empresarial.

El proyecto asignado deberá ejecutarse de conformidad con la solicitud presentada por el promotor, especialmente en lo relativo a los plazos, volumen de inversión y empleo, y deberá cumplir con las obligaciones impuestas por la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, quedando afectada la asignación a la realización del proyecto por el promotor del mismo. Cualquier modificación en los términos de plazos, volumen de inversión, entidad promotora del proyecto o de cualquier otro requisito exigido por norma de rango legal, tendrá que ser analizada por la Consejería competente en la materia que propuso la asignación del proyecto, la cual podrá solicitar la documentación que estime conveniente al objeto de proponer a la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras la revocación o la modificación de la asignación, o la necesidad de proceder al inicio de un nuevo procedimiento de asignación, siempre y cuando los cambios sean sustanciales y modifiquen y afecten directamente al proyecto o a la entidad promotora.

La Consejería competente en la materia que propuso la asignación del proyecto podrá proponer a la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, de oficio o a instancia de la Unidad Aceleradora de Proyectos, la revocación de la asignación del proyecto a dicha Unidad cuando se incumplan algunos de los requisitos que la motivaron, o cuando de forma injustificada se produzca una paralización, abandono o la no consumación del proyecto asignado, por inactividad u otras circunstancias que justifiquen la revocación de la misma. En el caso de que se proceda a la revocación de la asignación, esta determinará su alcance.»

Disposición final segunda. Modificación del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 15, que queda redactado como sigue:

«Artículo 15 Personas destinatarias de viviendas y alojamientos protegidos

1. Las viviendas y alojamientos protegidos se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,00 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 5,5 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general, y 7 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.»

Dos. Se incluye un nuevo apartado 5 en el artículo 17 y el actual apartado 5 pasa a apartado 6, quedando redactado como sigue:

«Artículo 17 Duración del régimen de protección

5. Las viviendas que, en aplicación del artículo 2.3 del decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, puedan promoverse sobre parcelas calificadas de dotacional privado, mantendrán la protección de forma permanente.

6. Las viviendas y alojamientos calificados definitivamente al amparo del presente Plan no podrán ser objeto de descalificación durante los periodos indicados.»

Tres. Se modifica el Anexo V, que queda redactado como sigue:

**«ANEXO V
Coeficientes territoriales**

a) Municipios del Grupo1: Coeficiente 1,50.

- Almería, El Ejido, Mojácar y Roquetas de Mar.
- Cádiz, Algeciras, Chiclana de la Frontera, Jerez, La Línea de la Concepción, Los Barrios, Puerto de Santa María (El), Puerto Real, Rota, San Fernando, San Roque y Tarifa.
- Córdoba.
- Granada, Albolote, Alhendín, Almuñécar, Armilla, Atarfe, Cájar, Cenes de la Vega, Churriana de la Vega, Huétor Vega, Jun, La Zubia, Maracena, Motril, Ogíjares, Peligros, Pulianas y Santa Fe.
- Huelva, Aljaraque, Isla Cristina, Moguer, Palos de la Frontera y San Juan del Puerto.
- Jaén, Baeza, Cazorla, La Guardia de Jaén, Mancha Real, Mengíbar, Torredelcampo, Úbeda y Los Villares.
- Málaga, Alhaurín de la Torre, Antequera, Benalmádena, Cártama, Estepona, Fuengirola, Marbella, Mijas, Nerja, Rincón de la Victoria, Torremolinos y Vélez-Málaga.
- Sevilla, Alcalá de Guadaíra, Bormujos, Camas, Carmona, Dos Hermanas, Écija, La Rinconada, Los Palacios y Villafranca, Mairena del Alcor, Mairena del Aljarafe, Morón, San Juan de Aznalfarache, Utrera, El Viso del Alcor y Tomares.

b) Resto de municipios Grupo 2: Coeficiente 1,30.»

Disposición final tercera. Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio

Uno. Se modifica el artículo 13, que queda redactado como sigue:

«Artículo 13 Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida

1. Se exceptúan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones extraordinarias debidamente motivadas en el marco de prestaciones asistenciales o, de interés público, económico o social, las siguientes:

- a)** Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.
- b)** La adjudicación de viviendas en régimen de alquiler y alojamientos en alquiler de titularidad pública a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.
- c)** La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler o alojamientos a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social mediante un proceso donde se recojan, entre otros, criterios de viabilidad económica y social en los proyectos a implantar en esas viviendas.
- d)** Las adjudicaciones de viviendas en régimen de alquiler o alojamientos del parque público titularidad de la Comunidad Autónoma a la Consejería competente en materia de Servicios Sociales o en materia de Violencia de Género, o a las entidades dependientes de las mismas, para destinarlas a la atención, entre otros, de menores, víctimas de violencia de género, u otros colectivos vulnerables para el cumplimiento de los fines que le sean propios.

2. El ayuntamiento por razones de extraordinaria necesidad debidamente motivadas, podrá exceptuar mediante el Registro público municipal de demandantes de vivienda protegida, las adjudicaciones de viviendas protegidas, a solicitud del promotor por razones de interés público, económico y social, siempre que se garanticen los principios de publicidad, transparencia y pública concurrencia.

3. Podrán establecerse otros procedimientos de selección por desarrollo reglamentario o por el Plan Autonómico de Vivienda en función de las características de los alojamientos protegidos o promoción de viviendas protegidas, respetando los principios de publicidad, transparencia y pública concurrencia.

4. Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del respectivo registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas y comunicadas a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, a excepción de la prevista en los párrafos c) y d) que en el caso de que se trate de viviendas del parque público autonómico deberán ser autorizadas por la Agencia Pública Empresarial gestora del mismo, según lo que dispongan sus Estatutos y comunicadas a la Dirección General competente en materia de vivienda.»

Dos. Se modifica el apartado 1.b) del artículo 14, que queda redactado como sigue:

- «b)** La obligación de la persona promotora de entregar la vivienda en el plazo máximo de cinco meses, contados desde el otorgamiento de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento si este fuera posterior a dicha

calificación, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.»

Tres. Se modifica el artículo 18, que queda redactado como sigue:

«Artículo 18 Visados de los contratos de arrendamiento

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas que las destinen al alquiler, o los organismos, entidades o sociedades que las gestionen, presentarán los contratos de arrendamiento de las viviendas para su visado, en las respectivas Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en la materia, en el plazo de un mes desde su formalización, ajustándose al modelo que figura como Anexo V.

2. Junto con el contrato se acompañará acreditación expedida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del cumplimiento por la persona arrendataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto para el correspondiente programa o, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.5, párrafo segundo, la documentación justificativa de los mismos. Así mismo, cuando no se hubiere prestado consentimiento expreso a la consulta a la Administración competente, deberá adjuntarse copia del resguardo o documento justificativo del cumplimiento de la obligación de depósito de la fianza constituida.

3. El visado acreditará que la persona arrendataria cumple los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida y que el contrato incluye las cláusulas obligatorias y demás condiciones establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, este Reglamento y en el plan de vivienda que le sea de aplicación.

4. La diligencia del visado se llevará a cabo en el plazo de dos meses desde la presentación de los contratos, con el contenido mínimo siguiente:

- a) Código de identificación del expediente.
- b) Identificación de las personas arrendadora y arrendataria.
- c) Identificación de la vivienda y su localización.
- d) Fecha del contrato.
- e) Precio de referencia de la vivienda.
- f) Renta máxima aplicable y renta establecida en contrato.
- g) Declaración sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos.

5. Se remitirán por la Administración a la persona promotora o gestora y a la destinataria de la vivienda, sendas copias diligenciadas del contrato.»

Cuatro. Se modifica el apartado 2 del artículo 19, que queda redactado como sigue:

«2. Los contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 17 y deberán ser comunicados sus datos básicos a las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos en el artículo 18.»

Cinco. Se modifica el artículo 22, que queda redactado como sigue:

«Artículo 22 Visado de los contratos de compraventa o de adjudicación

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas, o los organismos, entidades o sociedades que las adquieran, presentarán los contratos de compraventa o de adjudicación suscritos con las personas destinatarias, para su visado, en las Delegaciones Territoriales de la

Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde su formalización, junto con la acreditación expedida por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del cumplimiento por la persona destinataria de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto para el correspondiente programa o, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.5, párrafo segundo, la documentación justificativa de los mismos, ajustándose al modelo que figura como Anexo V.

2. En el caso de que el contrato contemple la percepción de cantidades a cuenta del precio final de la vivienda, deberá presentarse además copia del documento que acredite la garantía referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio, conforme a lo establecido en el artículo 23.

3. La diligencia del visado se llevará a cabo en la forma prevista en el artículo 18, apartados 4 y 5.

4. Cuando la persona compradora haya accedido previamente a la vivienda mediante un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra visado o autorizado por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, no tendrá que acreditar los requisitos de acceso a la vivienda protegida, salvo la no disposición de otra vivienda conforme al artículo 5.3.

5. Cuando se trate de contratos de adjudicación de viviendas en cooperativa se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 12.6.»

Seis. Se modifica el artículo 24, que queda redactado como sigue:

«Artículo 24 Entrega de la vivienda y elevación a escritura pública

1. La persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de cinco meses, al que se refiere el artículo 14.1.b) o en el plazo que resulte de su prórroga.

2. La escritura pública recogerá el contenido del contrato de compraventa o de adjudicación visado por la Consejería competente en materia de vivienda, a la vista de la copia diligenciada que presente la persona promotora.

La persona promotora deberá presentar copia autenticada de la calificación definitiva que se adjuntará a la escritura pública en la que se hará constar la fecha de la calificación definitiva, el plazo de duración del régimen legal de protección y, en su caso, los requisitos de la persona destinataria y de la vivienda para proceder a su descalificación antes de que transcurra el plazo legal de protección.

3. Al objeto de poder comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, las Notarías deberán remitir copia a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión en la forma prevista en el artículo 5 del decreto por el que se aprueba este Reglamento.»

Siete. Se modifica el apartado 4.d) del artículo 36, que queda redactado como sigue:

«d) Número identificativo de la vivienda, en el formato que se determinará por resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida.»

Disposición final cuarta. Modificación de la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas

protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas

Se modifica el apartado 1 del artículo 8, que queda redactado como sigue:

«1. El procedimiento para la adscripción de actuaciones al programa fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, en la línea que proceda de entre las descritas en el artículo 1, se iniciará a solicitud de la persona interesada, ante la Dirección General competente en materia de vivienda protegida. La citada solicitud se presentará utilizando el modelo que acompaña a la presente orden como Anexo I.

El plazo de presentación de solicitudes será de cuatro meses a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda protegida.»

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía queda modificada en los siguientes términos:

Se añade un apartado 4 al artículo 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, que queda redactado como sigue:

«4. La comprobación de la existencia de alguna incorrección, inexactitud o falsedad de carácter esencial en la información contenida en la declaración responsable de inicio de actividad o la no presentación de documentación que haya sido requerida al interesado, podrá determinar la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad, así como la cancelación de la inscripción previa audiencia de la persona interesada sin perjuicio de las responsabilidades en que se pudiera incurrir.

La resolución motivada de cancelación del registro podrá determinar la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento de alta con el mismo objeto por el plazo de un año.

Además de las causas establecidas reglamentariamente, cualquier información relativa a la acreditación de la personalidad física o jurídica del titular o explotador y la relativa al cumplimiento de la legalidad urbanística, que resulte incorrecta, inexacta o falsa, será considerada de carácter esencial a los efectos de lo establecido en el párrafo primero de este apartado.»

Disposición final sexta. Modificación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 1.a) del artículo 6, que queda redactado como sigue:

«a) Cumplir con la normativa urbanística municipal y disponer, cuando resulte aplicable de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de la licencia o declaración responsable que posibilita el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en legislación urbanística.»

Dos. El artículo 9 queda redactado como sigue:

«Artículo 9. Inscripción

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la correspondiente declaración responsable de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico.

Sin perjuicio de lo que con arreglo a la normativa comunitaria pudiera resultar exigible, el contenido mínimo de la declaración responsable será el siguiente:

a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad máxima de alojamiento.

Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.

b) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas.

c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora.

d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que se encuentra descalificada.

e) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la ordenación urbanística aplicable y de que cuenta, cuando resulte exigible de conformidad con la legislación urbanística, con la licencia o declaración responsable de cambio de uso que posibilita su destino turístico.

f) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones Públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad y las autoridades tributarias.

g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida la actividad de vivienda de uso turístico de acuerdo con el título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios y que ha sido expresamente autorizada por la comunidad de propietarios en los términos exigidos por la legislación estatal.

h) El período o períodos de prestación del servicio turístico.

Los datos introducidos en el apartado de datos de la vivienda de la declaración responsable serán de acceso público a través de buscadores abiertos de la Consejería competente en materia de turismo, salvo los relativos al número de teléfono y correo electrónico.

2. La comprobación por parte de la Consejería competente en materia de turismo de la existencia de alguna incorrección, inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos del artículo 3.1 o la inexistencia de declaraciones responsables, licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar, previa audiencia de las personas interesadas, a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía.

3. La Consejería competente en materia de turismo comunicará la inscripción en el registro al ayuntamiento en cuyo término municipal esté ubicada la vivienda de uso turístico. En caso de que la vivienda de uso turístico no resulte acorde con su normativa urbanística, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento de la Consejería competente en materia de turismo para que proceda a la cancelación de la inscripción.

4. Las Administraciones competentes en materia de disciplina territorial y urbanística pondrán en conocimiento de la Consejería competente en materia de turismo las actuaciones de protección de la legalidad que impliquen el cese provisional o definitivo del uso turístico del inmueble inscrito.»

Disposición final séptima. Modificación del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero

Se modifica el apartado 4 del artículo 4 del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero, que queda redactado como sigue:

«4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 5 y 6, tendrá la consideración de agente financiero del Fondo la entidad instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía a la que se atribuya su gestión, el cual formalizará en nombre y por cuenta de la Administración de la Junta de Andalucía las operaciones que se realicen con cargo al mismo.

Corresponderá a la Consejería competente en materia de Hacienda la designación del agente financiero al que se atribuirán las funciones de instrumentación técnica, contabilidad, caja, agente pagador y, en general, todas las de carácter financiero relativas a las operaciones que se realicen con cargo al Fondo, sin perjuicio de la atribución de funciones a otros órganos o entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía.

En dichas funciones se entenderán comprendidas las tareas de ejecución a que se refiere el artículo 38.4 del Reglamento (UE) núm. 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sin perjuicio de que la referida Consejería pueda confiar tareas de ejecución a otras entidades de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del citado artículo 38.»

Disposición final octava. Modificación de normas reglamentarias

Las determinaciones previstas en las normas reglamentarias que son objeto de modificación en el presente decreto-ley podrán ser modificadas por normas del rango reglamentario correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 44.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final novena. Desarrollo normativo

El desarrollo reglamentario de este decreto-ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 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, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en cada caso.

Disposición final décima. Entrada en vigor

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

Análisis jurídico

• Anterior:

NORMA QUE AFECTA A

- L 13/2011 de 23 Dic. CA Andalucía (turismo)
 - Número 4 del artículo 38 introducido por la disposición final quinta del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
- DL 4/2019, de 10 Dic. CA Andalucía (fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico y creación de una unidad aceleradora de proyectos)
 - Número 5 del artículo 8 redactado por la disposición final primera del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
- DL 1/2018, de 27 Mar. CA Andalucía (medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero)
 - Número 4 del artículo 4 redactado por la disposición final séptima del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
- D 91/2020 de 30 Jun. CA Andalucía (Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030)
 - Número 1 del artículo 15 redactado por el número uno de la disposición final segunda del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
 - Número 5 del artículo 17 introducido, en su actual redacción, por el número dos de la disposición final segunda del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
 - Número 6 del artículo 17 introducido por el número dos de la disposición final segunda del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo). Su contenido literal se corresponde con el del anterior número 5 del mismo artículo.
 - Anexo V redactado por el número tres de la disposición final segunda del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
 - Véase, respecto a la prórroga para el año 2025 de los objetivos del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, la disposición adicional segunda del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
- D 28/2016 de 2 Feb. CA Andalucía (viviendas con fines turísticos y modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos)
 - Letra a) del número 1 del artículo 6 redactada por el apartado uno de la disposición final sexta del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
 - Artículo 9 redactado por el apartado dos de la disposición final sexta del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).

- D 149/2006 de 25 Jul. CA Andalucía (Regl. de viviendas protegidas y desarrollo de determinadas disposiciones de la L 13/2005 de 11 Nov., de medidas en materia de vivienda protegida y suelo)
 - Artículo 13 del anexo I redactado por el número uno de la disposición final tercera del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
 - Letra b) del número 1 del artículo 14 del anexo I redactado por el número dos de la disposición final tercera del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
 - Artículo 18 del anexo I redactado por el número tres de la disposición final tercera del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
 - Número 2 del artículo 19 del anexo I redactado por el número cuatro de la disposición final tercera del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
 - Artículo 22 del anexo I redactado por el número cinco de la disposición final tercera del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
 - Artículo 24 del anexo I redactado por el número seis de la disposición final tercera del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
 - Letra d) del número 4 del artículo 36 del anexo I redactado por el número siete de la disposición final tercera del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).
- Orden Vivienda 4 May. 2023 CA Andalucía (regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas)
 - Número 1 del artículo 8 redactado por la disposición final cuarta del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 3 marzo).

• **Posterior:**

NORMA AFECTADA POR

- R Parlamento de Andalucía 7 Mar. 2025 CA Andalucía (publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda)
 - Véase la Res. 7 marzo 2025, de la Secretaría General del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del D.-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.J.A.» 18 marzo).